

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

VALÉRIA DOS REIS SILVA

**PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO NA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS: ESTUDO
DE CASO EM UM LOTEAMENTO**

CAXIAS DO SUL

2015

VALÉRIA DOS REIS SILVA

**PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO NA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS: ESTUDO
DE CASO EM UM LOTEAMENTO**

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

Orientador: Prof. Ms. Alex Eckert

CAXIAS DO SUL

2015

VALÉRIA DOS REIS SILVA

**PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO NA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS: ESTUDO
DE CASO EM UM LOTEAMENTO**

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

Orientador: Prof. Ms. Alex Eckert

Aprovado (a) em ____/____/____

Banca Examinadora:

Presidente

Prof. Ms. Alex Eckert
Universidade de Caxias do Sul - UCS

Examinadores:

Prof. Ms. Joel Borges Domingues
Universidade de Caxias do Sul - UCS

Prof. Ms. Fernando Fontana
Universidade de Caxias do Sul - UCS

Dedico à minha família que sempre esteve ao meu lado, nunca medindo esforços para que esta meta fosse atingida.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus pela oportunidade;

Aos professores do curso por terem compartilhado seus conhecimentos, em especial ao meu orientador, Prof. Ms. Alex Eckert pela dedicação no desenvolvimento e conclusão deste trabalho;

À minha família e todos que sempre colaboraram durante os anos desta jornada acadêmica.

*“Não viva para que sua
presença seja notada, mas
para que sua falta seja
sentida.”*

Bob Marley

RESUMO

O planejamento tributário é essencial para o contribuinte identificar fatores na tomada de decisões. Existem formas lícitas de se obter economia nos tributos, almejando maiores retornos financeiros. Isso é importante também para os contribuintes que desejam investir no ramo imobiliário, onde o planejamento tributário bem estruturado, implicará nos bons resultados diante a legislação tributária. Neste contexto, o objetivo do presente estudo é demonstrar de que maneira o contribuinte, Pessoa Física, valendo-se dos meios legais, poderá ter menor carga tributária na alienação de bens imóveis, identificando as possibilidades que o fará reduzir a tributação incidente. Para atingir este objetivo, realizou-se um estudo de caso, com uma pesquisa descritiva e a tipologia qualitativa. A análise é realizada em uma área de terras no município de São Francisco de Paula (RS), onde o proprietário com o intuito de potencializar seus lucros, pretende realizar um loteamento na área, para posterior venda. Os resultados encontrados mostram que diante das modalidades analisadas, é mais vantajoso para o contribuinte como Pessoa Física, vender a área da forma como se encontra para empresa incorporadora, ao valor de custo. No contrato de negociação deverá incluir uma cláusula de cessão ou anuência dos direitos da Pessoa Física para Pessoa Jurídica, para que venha a receber da incorporadora os lotes prontos em uma empresa de sua propriedade. Será na Pessoa Jurídica que os lotes serão vendidos a terceiros.

Palavras-chave: Planejamento Tributário. Imposto de Renda. Incorporação Imobiliária. Loteamento.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Ramos da Contabilidade.....	22
Figura 2 - Download do Programa de Apuração dos Ganhos de Capital.....	36
Figura 3 - Tela Inicial do Programa de Apuração dos Ganhos de Capital.....	37

LISTAS DE QUADROS

Quadro 1 - Percentual de Redução sobre Ganho de Capital	33
Quadro 2 - Valor de Mercado da área Total	42
Quadro 3 - Apuração do Ganho de Capital da Área e Imposto de Renda Devido	42
Quadro 4 - Lucro Líquido Atual	43
Quadro 5 - Cálculo da Estimativa dos Lotes	44
Quadro 6 - Opção de Alienação Imobiliária.....	45
Quadro 7 - Valor Estimado do Lote Tipo A.....	46
Quadro 8 - Cálculo do ITBI Devido.....	47
Quadro 9 - Despesas com Registro de Imóveis	48
Quadro 10 - Custo Total dos Lotes no IRPF Tipo A	48
Quadro 11 - Apuração do Ganho de Capital em cada Lote Tipo A	49
Quadro 12 - Lucro na Alienação Total Tipo A	49
Quadro 13 - Valor Estimado do Lote Tipo B.....	50
Quadro 14 - Custo Total dos Lotes no IRPF Tipo B	51
Quadro 15 - Apuração do Ganho de Capital em cada Lote Tipo B	51
Quadro 16 - Lucro na Alienação Total Tipo B	52
Quadro 17 - Despesas na Constituição Empresarial.....	53
Quadro 18 - Tributação na Alienação da Área Total Tipo C.....	53
Quadro 19 - Lucro Líquido na Alienação Total Tipo C	54
Quadro 20 - Tributação na Alienação da Área Total Tipo D.....	56
Quadro 21 - Lucro Líquido na Alienação Total Tipo D	57
Quadro 22 - Lucro Líquido na Alienação Total Tipo E.....	59
Quadro 23 - Lucro Líquido na Alienação Total Tipo F	61
Quadro 24 - Imposto Total Tipo G.....	62
Quadro 25 - Lucro Líquido na Alienação Total Tipo G	63
Quadro 26 - Total Despesa SCP	65
Quadro 27 - Lucro Líquido na Alienação Total Tipo I	65
Quadro 28 - Lucro Líquido Distribuído	66
Quadro 27 - Análise dos Resultados.....	67

LISTA DE SIGLAS

CF –	Constituição Federal
CSLL –	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido
COFINS –	Contribuição para Financiamento de Seguridade Social
CTN –	Código Tributário Nacional
IPTU –	Imposto Predial Territorial Urbano
IRPF –	Imposto de Renda Pessoa Física
IRPJ –	Imposto de Renda Pessoa Jurídica
ITBI –	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis
ITCD –	Imposto de Transmissão <i>Causa Mortis</i> e por Doação
ITR –	Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural
PIS –	Programa de Integração Social
RFB –	Receita Federal do Brasil
SCP –	Sociedade em Conta de Participação
UCS –	Universidade de Caxias do Sul

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	12
1.1	CONTEXTUALIZAÇÃO DO ESTUDO	12
1.2	TEMA E PROBLEMA DE PESQUISA	13
1.3	HIPÓTESES OU PROPOSIÇÕES	15
1.4	OBJETIVOS	15
1.4.1	Objetivo geral	15
1.4.2	Objetivos específicos	16
1.5	METODOLOGIA.....	16
1.6	ESTRUTURA DO ESTUDO	18
2	REFERENCIAL TEÓRICO	19
2.1	CONTABILIDADE.....	19
2.1.1	Objetivo	20
2.1.2	Usuários	20
2.1.3	Ramos	21
2.2	CONTABILIDADE TRIBUTÁRIA	23
2.2.1	Planejamento Tributário	24
2.2.2	Tributos	24
2.3	SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO	26
2.4	ATIVIDADE IMOBILIÁRIA	27
2.4.1	Incorporação Imobiliária	28
2.4.2	Comercialização das Unidades Imobiliárias	29
2.4.3	Atos do Registro de Imóveis - Matrícula, Averbação e Registro	30
2.5	GANHOS DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BENS	31
2.5.1	Redução no Ganho de Capital	32
2.5.2	Isonções no Ganho de Capital	34
2.5.3	Programa de Apuração dos Ganhos de Capital	35
2.6	OUTROS TRIBUTOS INCIDENTES NAS OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS.	37
2.6.1	ITBI	38
2.6.2	ITCD	38
2.6.3	IPTU	39
2.6.4	ITR	39

3	ESTUDO DE CASO EM UM LOTEAMENTO	41
3.1	CONTEXTUALIZAÇÃO DO IMÓVEL ALIENADO	41
3.2	DESCRIÇÃO DA ÁREA E SIMULAÇÃO DE VENDA.....	42
3.3	A TRANSFORMAÇÃO EM LOTEAMENTO E A FASE DA INCORPORAÇÃO.....	43
3.3.1	Tipo A – Loteamento Tradicional I.....	46
3.3.2	Tipo B – Loteamento Tradicional II.....	50
3.3.3	Tipo C – Construção por Empreitada I.....	52
3.3.4	Tipo D – Construção por Empreitada II.....	55
3.3.5	Tipo E – Construção por Empreitada III	57
3.3.6	Tipo F – Construção por Empreitada IV	59
3.3.7	Tipo G – Construção por Administração I	61
3.3.8	Tipo H – Construção por Administração II.....	63
3.3.9	Tipo I – Sociedade em Conta de Participação - SCP	64
3.4	ANÁLISE DOS RESULTADOS	67
4	CONCLUSÃO	70
	REFERÊNCIAS.....	72

1 INTRODUÇÃO

1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DO ESTUDO

Conforme previsto no Decreto nº 3.000/1999 que, toda pessoa física que obtiver lucro na alienação de bens está sujeita ao pagamento de impostos, para o contribuinte que realiza esta operação, surge a preocupação com a correta prestação de contas à Receita Federal, para que não corra o risco de cair na malha fina.

Dusansky e Koç (2007), consideram os imóveis habitacionais não só um bem de consumo, mas também como investimento, por consequência dos possíveis ganhos de capital oriundos na alienação destes bens. Associado a isso, a partir da valorização dos bens, surge a decepção na hora de apurar o imposto decorrente de uma eventual alienação, fazendo com que o contribuinte procure na legislação meios legais para reduzir a Base de Cálculo, de forma a se tornar benéfica, assim, reduzindo o imposto devido.

A Base de Cálculo do Ganho de Capital se refere ao lucro entre o valor de venda e o valor de custo do bem, sendo necessário observar que todas as operações devem ser oficializadas ao fisco.

De modo geral, o ganho de capital será tributável mediante a incidência de 15% sobre a Base de Cálculo, imposto este que deve ser pago até último dia útil do mês subsequente ao mês da ocorrência da alienação com ganho, na mesma proporção em que as parcelas serão recebidas pelo contribuinte.

Por exemplo, um contribuinte pessoa física que adquiriu um imóvel no valor de R\$ 200.000,00, resolvendo vender este mesmo imóvel por R\$ 400.000,00, ele gera uma dívida de R\$ 30.000,00, ou seja, 15% de R\$ 200.000,00. Neste momento que devem ser reconhecidas na legislação, fatores para reduzir o percentual tributável do lucro sobre o Ganho de Capital, além das possíveis exclusões disponíveis, que podem ser aplicáveis às taxas na alienação de bens (SHAN, 2011).

Neste mesmo contexto, também pode ser citado como exemplo, a holding patrimonial, caracterizada pela transmissão do patrimônio da Pessoa Física para Pessoa Jurídica, mas nesse caso, também se deve ter o cuidado na hora de transferir os bens, para não gerar o respectivo imposto.

Auten e Joulfaian (2001), salientam a importância do planejamento tributário, levando em consideração a tributação dos ganhos de capital e seus efeitos, evitando assim, tanto os ganhos de capital como os impostos imobiliários.

Diante das constatações, decidiu-se realizar um estudo sobre as formas legais que o contribuinte poderá obter redução no total do imposto de renda devido decorrente da alienação de bens; a partir de análises do que se torna mais vantajoso, se o contribuinte permanece com os bens na Pessoa Física ou cogita a constituição Empresarial.

A esse respeito, o presente trabalho pretende demonstrar a todo contribuinte, a forma mais vantajosa, para tributar rendimentos oriundos da alienação de bens imóveis. Frente ao fato de que as informações devem estar prestadas de forma correta para o cruzamento dos dados com a Receita Federal do Brasil, o contribuinte necessita ter clareza e segurança da legislação vigente, por isso, muitas vezes procura o profissional na área contábil para prestar esclarecimentos necessários sobre o assunto.

No contexto profissional, devido ao fato da importância que o órgão competente vem dando a este tema e, da necessidade do profissional estar sempre atualizado para o exercício da profissão, a fim de não fornecer informações errôneas; é importante que o profissional analise as diversas formas de tributação, buscando maneiras em conformidade com a lei, para obter economia no pagamento de tributos, podendo mostrar ao contribuinte, alternativas legais que possibilitem a redução do imposto devido.

Sob o ponto de vista acadêmico, este trabalho visa desenvolver material que sirva como conteúdo de estudo para profissionais e estudantes de Contabilidade, além da oportunidade pelo conhecimento, a busca do entendimento, e a aplicabilidade nos mais diversos casos.

1.2 TEMA E PROBLEMA DE PESQUISA

Tendo em vista a contabilidade como uma ferramenta para adequar e ordenar a situação econômico-financeira de Pessoas Físicas e Jurídicas, surge a necessidade de obter maior grau de informação no âmbito gerencial e fiscal, conforme as normas e legislação vigente.

Por ser “um instrumento que fornece o máximo de informações úteis para a tomada de decisões dentro e fora da empresa” (MARION, 2009, p.28), a contabilidade pode ser utilizada por inúmeros usuários, sendo aplicada em áreas distintas.

O estudo da contabilidade está dividido em ramificações, uma delas é a Contabilidade Tributária, que tem como objetivo o estudo dos tributos e a análise da legislação aplicável em diferentes situações.

Outro ramo da contabilidade está ligado à atividade Imobiliária; relacionada às empresas que se dedicam a comercialização de imóveis, seja por negociações à vista ou a prazo, também deve ser observada a tributação e os aspectos contábeis relacionados a legislação aplicável, identificando a base cálculo tributável e reconhecendo o lucro.

Nessas condições, em se tratando das operações de alienação bens imóveis ficam as dúvidas ao contribuinte, do que pode ser legalmente aplicável e mais vantajoso: Seria conforme legislação de Pessoa Física ou através da Constituição empresarial? Logo, surge a preocupação referente a forma correta para declarar a operação de Ganho de Capital, a aplicação do custo de aquisição e, a possibilidade de identificar fatores aplicáveis para reduzir o saldo de imposto devido.

O estudo aprofundado na legislação possibilita esclarecer dúvidas enfrentadas pelos contribuintes, para que estes adquiram maior conhecimento da tributação vigente, o reconhecimento das operações sujeitas a tributação ocasionada pela alienação de bens e, seu impacto na contabilidade, podendo assim, analisar as formas legais para reduzir o imposto devido, gerando assim uma possível economia tributária.

Em consequência disso, o motivo que levou a autora à escolha deste tema foi a possibilidade de aprimorar os conhecimentos sobre a tributação de Ganho de Capital decorrente da alienação de bens imóveis, seu entendimento e aplicabilidade nos mais diversos casos, considerando a necessidade de um estudo mais aprofundado sobre a legislação aplicável a esta forma de tributação, devido ao maior enfoque que o órgão competente vem dando a este tema.

A partir daí, é possível analisar casos de operações sujeitas ou, isentas a tributação de Ganho de Capital, bem como demonstrar ao contribuinte alternativas legais que o possibilitam a redução do imposto devido, seja ele na forma da Pessoa Física ou Pessoa Jurídica.

Visando um estudo sobre as formas legais que o contribuinte poderá obter redução no total de imposto de renda devido na alienação de bens, tendo em vista a análise de uma operação onde o contribuinte não pretende vender a área da forma como se encontra e, por não ser ele um especialista no ramo imobiliário, não deseja correr riscos que possam vir a ocorrer na operação.

Com base no tema escolhido a questão de pesquisa é: De que maneira o contribuinte, Pessoa Física, valendo-se dos meios legais, poderá ter menor carga tributária na alienação de bens imóveis, identificando as possibilidades que o fará reduzir a tributação incidente?

1.3 HIPÓTESES OU PROPOSIÇÕES

A partir do estudo na alienação de bens, verificam-se casos de operações sujeitas ou, isentas a tributação de Ganho de Capital, a partir de alternativas legais que o possibilitam a redução do Imposto Devido.

Como proposição, é possível que o contribuinte identifique que terá redução no saldo do imposto a pagar se estiver alienando bens em nome da Pessoa Física, por outro lado, este poderá identificar que através da constituição empresarial, estará pagando menos impostos incidentes da alienação imobiliária.

1.4 OBJETIVOS

1.4.1 Objetivo geral

O objetivo geral deste estudo é demonstrar de que maneira o contribuinte, Pessoa Física, valendo-se dos meios legais, poderá ter menor carga tributária na alienação de bens imóveis, identificando as possibilidades que o fará reduzir a tributação incidente.

1.4.2 Objetivos específicos

Como objetivos específicos, listam-se os seguintes:

- Fazer uma revisão da literatura sobre o tema.
- Descrever o imóvel objeto de estudo.
- Identificar diferentes formas de alienação.
- Desenvolver cálculos, analisando as possíveis formas de tributação permitidas e benéficas ao contribuinte.
- Identificar fatores de redução para base de cálculo do imposto sobre Ganho de Capital.
- Demonstrar alternativas lícitas para o contribuinte reduzir o total de imposto a pagar, decorrentes da alienação de bens.

1.5 METODOLOGIA

Com base nos procedimentos técnicos, este trabalho classifica-se, como um estudo de caso, visando aprofundar os conhecimentos do tema em questão. Segundo Gil (2002), o estudo de caso baseia-se no estudo de um ou poucos objetos, permitindo assim, ampliar e detalhar os conhecimentos sobre o estudo.

A escolha pelo método se originou, com intuito de entender as características da tributação incidente na negociação imobiliária, onde “o estudo de caso permite uma investigação para se preservar as características holísticas e significativas dos acontecimentos da vida real” (YIN, 2005, p. 20).

Quanto aos objetivos, a pesquisa classifica-se como descritiva, pois de acordo com a concepção de Cervo e Bervian (2002, p. 66) “a pesquisa descritiva observa, registra, analisa e correlaciona fatos ou fenômenos (variáveis) sem manipulá-los”.

Segundo Gil (2002), a pesquisa descritiva visa estabelecer relação entre variáveis características de determinada população ou fenômeno, e uma de suas características mais significativas esta na utilização das técnicas de coleta de dados. Por isso, utilizando esta técnica, busca-se identificar a melhor alternativa para o contribuinte obter uma economia no saldo de imposto devido decorrente da alienação de bens imóveis.

Quanto à forma de abordagem do problema, a tipologia de pesquisa utilizada será a qualitativa, pois o enfoque está em uma análise profunda do fenômeno estudado, não englobando nenhum instrumento estatístico.

Para Richardson (1999) a pesquisa qualitativa caracteriza-se pela compreensão das características apresentadas pelos entrevistados, no lugar das medidas quantitativas. Marconi e Lakatos (2011) ainda acrescentam que esta metodologia preocupa-se em analisar e interpretar os aspectos mais profundos e complexos das particularidades dos indivíduos, fornecendo uma análise sobre as variáveis da investigação.

Primeiramente é realizado um estudo bibliográfico sobre a contabilidade tributária e a legislação tributária vigente, possibilitando aprimorar o conhecimento, identificando possíveis fatores benéficos ao contribuinte, mediante determinadas reduções ou isenções aplicáveis aos tributos incidentes nas operações imobiliárias.

No segundo momento, contata-se o proprietário do imóvel, faz-se a apresentação do projeto em questão, para em seguida realizar a coleta dos dados, a partir da análise documental em escrituras, contratos de compra e venda e, na declaração de imposto de renda do contribuinte, buscando características que demonstrem a melhor alternativa para se atingir uma das proposições.

O próximo passo é desenvolver cálculos baseados na legislação aplicável, proporcionando direção e clareza nos resultados, para que seja possível avaliar a tributação mais adequada.

A partir da elaboração dos cálculos, desenvolve-se uma análise, que propicie a tomada de decisões, na melhor alternativa ao contribuinte quanto à redução no saldo do imposto de renda devido, demonstrando como os resultados foram alcançados.

Por se tratar de um planejamento tributário, o trabalho é realizado no domicílio da autora, e os cálculos efetuados, demonstrados através de tabelas, são realizados por meio de ferramentas disponíveis em Excel e de simulações no Programa de Apuração dos Ganhos de Capital, disponível no site da Receita Federal do Brasil.

1.6 ESTRUTURA DO ESTUDO

A pesquisa está organizada de forma a propiciar uma visão introdutória do assunto até chegar às conclusões obtidas. Sendo assim, o primeiro capítulo trata da contextualização do tema, onde é abordada a questão de pesquisa, bem como os objetivos propostos e, a metodologia utilizada para este estudo.

No segundo capítulo são apresentados diversos aspectos teóricos da pesquisa, servindo de sustentação para elaboração deste trabalho. Este capítulo tem como objetivo demonstrar fatores importantes para a tomada de decisões.

No terceiro capítulo são abordados os aspectos práticos relacionados com a tributação e apuração dos Ganhos de Capital e outros tributos incidentes nas operações imobiliárias. O objetivo desse capítulo é proporcionar que o contribuinte identifique a tributação mais acessível e econômica, através da análise dos resultados obtidos e demonstrados por meio dos cálculos desenvolvidos.

Ao final, no quarto capítulo, pretende-se atingir o objetivo principal da pesquisa, ou seja, demonstrar de que maneira o contribuinte, Pessoa Física, valendo-se dos meios legais, poderá ter menor carga tributária na alienação de bens imóveis, identificando as possibilidades que o fará reduzir a tributação incidente.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 CONTABILIDADE

Analisando a contabilidade como uma ferramenta disponível para que pessoas físicas ou jurídicas possam avaliar e ordenar sua situação econômico-financeira, Marion (2009) descreve a contabilidade como um instrumento, que desde antigamente, auxilia as pessoas, fornecendo o máximo de informações úteis para a tomada de decisões dentro e fora das empresas, podendo ser estudada de modo geral, por pessoas físicas ou jurídicas, e aplicada a um determinado ramo de atividade ou setor.

Coelho e Lins (2010) conceituam a contabilidade como:

A ciência social aplicada que reúne um conjunto de conhecimentos sistematizados que possibilitam o estudo, registro, controle e mensuração do patrimônio de uma pessoa física ou jurídica, tanto nos aspectos quantitativos quanto qualitativos, no intuito de prover aos seus usuários, por meio de demonstrativos e análises, informações econômicas e financeiras sobre o resultado apurado com fins a tomada de decisão (COELHO; LINS, 2010, p. 44).

Levando em consideração que a contabilidade abrange um conjunto de procedimentos que visam o registro, estudo e a avaliação das mutações que afetam o patrimônio das entidades, Ribeiro (2013), descreve como sendo o patrimônio, bem como suas variações, o objeto de estudo da contabilidade. Para Oliveira (2008), a contabilidade, tratada como uma ciência social, esta direcionada ao estudo e controle dos fatos que possam afetar as situações patrimoniais, financeiras e econômicas da entidade.

Pelo fato da contabilidade estar diretamente relacionada à tomada das decisões, no controle e planejamento da entidade, todas as informações relacionadas às suas mutações patrimoniais, devem estar corretamente registradas, ao passo que os relatórios contábeis sejam emitidos de forma eficaz.

Em decorrência da necessária autenticidade das informações contábeis e das frequentes mudanças na legislação aplicável para o gerenciamento econômico-financeiro das entidades, surge a necessidade dos contribuintes buscarem o trabalho do contador. Conforme Fries (2005), a necessidade das informações

contábeis se dá por ordem gerencial e fiscal, devido ao amplo grau de informações necessárias para que sejam atingidas as legislações tributária e comercial, para Marion (2009) a necessidade da informação contábil, se dá em razão do Governo se utilizar dela para arrecadar impostos.

2.1.1 Objetivo

Partido do ponto em que a contabilidade dedica-se a transmissão de informações a seus usuários, para Ludícibus (2010) o objetivo da contabilidade é fornecer informações úteis, através do estudo aprofundado sobre cada usuário, possibilitando a estes a tomada de decisões mais racionais.

Ludícibus, Marion e Faria (2009, p. 41) consideram que “o objetivo principal da Contabilidade é prover seus usuários de informações úteis e oportunas para a tomada de decisão”.

Ambas as definições transmitem a ideia de que a contabilidade visa propiciar aos gestores a possibilidade de ampliar a visão gerencial, para que possam identificar possíveis tendências da situação econômica futura da empresa. Ribeiro (2013) diz:

O objetivo da contabilidade é o estudo e o controle do patrimônio e de suas variações visando ao fornecimento de informações que sejam úteis para a tomada de decisões. Dentre as informações destacam-se aquelas de natureza econômica e financeira. As de natureza econômica compreendem, principalmente, os fluxos de receitas e de despesas, que geram lucros ou prejuízos, e são responsáveis pelas variações no patrimônio líquido. As de natureza financeira abrangem principalmente os fluxos de caixa e de capital de giro (RIBEIRO, 2013, p. 4).

Para Bado e Milani (2010), o objetivo da contabilidade é controlar o patrimônio, bem como fornecer informações sobre sua composição e variações.

2.1.2 Usuários

Conforme Ludícibus, Marion e Faria (2009, p. 35) “a informação contábil é utilizada por uma vasta gama de pessoas e entidades com as mais variadas finalidades”.

Na busca de informações com intuito de melhorar a qualidade dos serviços prestados, Eckert (2011) define os usuários da contabilidade como:

As pessoas que se utilizam das informações da contabilidade, que se interessam pela situação da empresa e buscam na referida ciência as respostas aos seus questionamentos. As informações oriundas dos relatórios devem atender as necessidades dos usuários externos (investidores, bancos, governos, fornecedores, concorrentes, etc) e internos (acionistas, sócios, gestores) da entidade (ECKERT, 2011, p. 21).

Por se destinar ao fornecimento das informações aos diferentes aspectos de usuários, que nem sempre são bem interpretadas por eles, a contabilidade deve priorizar o atendimento das necessidades específicas de cada usuário. Neste contexto, Oliveira (2008) considera que a contabilidade deve fornecer informações de forma clara e simples, atendendo aos diversos grupos de pessoas, que nem sempre possuem interesses simultâneos. Para Bado e Milani (2010) as informações devem transmitir segurança aos usuários, pois é a partir delas que serão tomadas as decisões.

Ribeiro (2013, p.4) caracteriza como usuários das informações contábeis “todas as pessoas físicas ou jurídicas que, direta ou indiretamente, tenham interesse na avaliação da situação e do desenvolvimento da entidade, como titulares, sócios ou acionistas, administradores, governo, fornecedores, clientes investidores que atuam no mercado de capitais, bancos, etc”.

Em geral a busca pela avaliação contábil se dá por pessoas físicas e jurídicas com o interesse de analisar a situação econômico-financeira tanto pessoal como empresarial. Conforme Marion (2009), os usuários buscam na contabilidade as respostas sobre a situação da empresa. Coelho e Lins (2010) salientam na contabilidade, a possibilidade de pessoas físicas ampliarem a visão sobre suas rendas e gastos, não adquirindo prejuízos futuros.

2.1.3 Ramos

Partindo do pressuposto que a contabilidade visa atender aos diversos tipos de usuários, sejam pessoas físicas ou jurídicas, em diferentes setores ou ocasiões, ela se subdivide em ramificações, por especialidade em determinados casos.

Sá e Sá (2009, p. 409) classificam os ramos contábeis como a “divisão da ciência da contabilidade; frações de conhecimento contábil”.

Para atender as diversas áreas que compreendem a contabilidade, Toigo (1999) enfatiza a possibilidade do contador optar por um determinado ramo, aquele que melhor identifica com o ramo de atividade da empresa, para que possa atender possíveis complexidades nas transações, que possam vir a ocorrer.

Eckert (2011) considera que a contabilidade pode ser subdividida e estudada em diferentes ramos da atividade ou setores da economia, de forma a aprimorar as técnicas aplicadas e o estudo específico de cada um dos ramos. Neste contexto, o autor enfoca, dentre outros, os seguintes ramos:



Fonte: Eckert (2011, p.24)

Dentre estes, a Contabilidade Tributária também pode ser conceituada entre os ramos da Contabilidade.

2.2 CONTABILIDADE TRIBUTÁRIA

Em virtude da legislação tributária sofrer mudanças constantes, e da necessidade do contador estar em constante aprimoramento, dá-se ênfase a contabilidade tributária, pela relação entre o conhecimento da legislação tributária e o conhecimento da contabilidade.

Fabretti (2003, p.29) conceitua a contabilidade tributária como “o ramo da Contabilidade que tem por objetivo aplicar na prática conceitos, princípios e normas básicas da Contabilidade e da Legislação tributária, de forma simultânea e adequada”. Ainda sobre o tema, Oliveira *et al.* (2009) entendem a contabilidade tributária, como sendo o ramo da contabilidade que atende ao gerenciamento dos impostos que incidem para determinadas atividades empresariais, através do estudo e da aplicação da legislação tributária.

Associado ao fornecimento das informações úteis para a tomada de decisões, para a contabilidade tributária deve ser levado em conta, a identificação e controle dos fatos que afetam as mutações patrimoniais da empresa, e conseqüentemente levando a correta apuração dos tributos. Neste ponto de vista, Fabretti (2003) considera que o objetivo da contabilidade tributária é apurar com precisão o resultado econômico em um determinado exercício social, atendendo as exigências da legislação no cálculo da provisão para o pagamento dos tributos.

Para Oliveira *et al.* (2009), entre as funções da contabilidade tributária, destaca-se a apuração do montante dos tributos a serem recolhidos pela empresa, bem como a correta orientação fiscal e tributária, para que as empresas, mediante fontes legais, venham a ter economia nos impostos.

O foco principal da contabilidade tributária esta relacionado com a adequação às formas lícitas para reduzir os tributos de responsabilidade do contribuinte. Neste sentido Fabretti (2003), trata da importância de um adequado planejamento tributário e a eficácia dos relatórios contábeis, demonstrando com exatidão a situação do patrimônio, por isso a necessidade do conhecimento de contabilidade e da legislação tributária.

2.2.1 Planejamento Tributário

O desenvolvimento de um correto planejamento tributário implicará nos bons resultados para a tomada de decisões frente a legislação tributária, visto que o principal objetivo deste planejamento é a economia nos tributos.

De acordo com Campos (2007, p. 11) entende-se como planejamento tributário “a busca de alternativas de redução da carga fiscal, por meios lícitos (Elisão Fiscal), antes da ocorrência do fato gerador dos tributos”. Neste mesmo contexto, Oliveira *et al.* (2009) conceituam o planejamento tributário, como o estudo prévio das decisões gerenciais, para que antes do fato gerador, o contribuinte encontre por meios legais, uma opção que resulte na menor obrigação tributária.

Campos (2007), afirma que o planejamento tributário se subdivide em Administrativo e Judicial. Neste estudo, enfatizamos o planejamento Administrativo, que para o autor caracteriza-se pelas consultas ao fisco, sendo possível identificar alternativas lícitas e aproveitar vantagens conforme legislação fiscal, gerando economia tributária.

Independente da forma de tributação escolhida pelas empresas, é necessário o correto planejamento tributário, na busca de resultados que, de forma lícita possibilitem, o menor tributo a pagar, almejando maiores retornos financeiros futuros.

Oliveira (2008) considera o planejamento tributário, como um estudo visando a redução ou postergação legal dos tributos, na busca de alternativas que venham a dar um menor impacto no fluxo de caixa das empresas.

No âmbito empresarial, verifica-se a importância do planejamento tributário, que fortaleça a empresa perante o mercado competitivo, na procura de maximizar os lucros. Por isso, a necessidade de um amplo conhecimento na legislação tributária, bem como, conforme Oliveira (2008), a importância da interação de todos os departamentos na empresa, para que contribuam de forma eficiente para a economia dos impostos e contribuições.

2.2.2 Tributos

Tratados no Sistema Tributário Nacional, os tributos são características de toda obrigação prevista em lei, em decorrência de determinado fato ocorrido por

pessoa física ou jurídica, que acarretam no pagamento de valores ao Estado ou a União.

De acordo com o art. 3º do Código Tributário Nacional “tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela possa exprimir, que não constitua sanção de ato lícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada”.

Visando atender as necessidades financeiras dos órgãos públicos, os tributos são cobrados pela União, Estado ou Municípios, aos contribuintes. Neste contexto, conforme definido no art. 145 da Constituição Federal, são as seguintes as espécies de tributos: impostos, taxas e contribuição de melhoria.

O art. 16 do Código Tributário Nacional prevê os impostos como “o tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte”.

Consonante ao art. 16 do Código Tributário Nacional, Oliveira (2008) define imposto como o tributo pago sem estar vinculado a nenhuma despesa específica. Fabretti (2003) ainda acrescenta, que para apurar o saldo do imposto a pagar, deve ser aplicada à base de cálculo do imposto uma alíquota, ou seja, percentual definido em lei.

Outra espécie de tributo, as taxas, conforme previsto no art. 77 do Código Tributário Nacional “têm como fato gerador o exercício regular do poder de polícia, ou a utilização, efetiva ou potencial, de serviço público, específico e divisível, prestado ou colocado à disposição do contribuinte”. Oliveira (2008) ainda completa, conceituando as taxas como uma espécie de tributo cobrado em ocorrência do uso pelo contribuinte, de algum serviço público.

E por fim, destinado ao custo e valorização de obras públicas tem-se a contribuição de melhoria (OLIVEIRA, 2008), um tributo cobrado em virtude da valorização imobiliária.

O art. 81 do Código Tributário Nacional prevê a Contribuição de melhoria, sendo “instituída para fazer face ao custo de obras públicas de que decorra valorização imobiliária, tendo como limite total a despesa realizada e como limite individual o acréscimo de valor que da obra resultar para cada imóvel beneficiado”.

2.3 SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

Em virtude da facilidade na constituição societária, ganha destaque a sociedade em conta de participação, que se caracteriza pela parceria realizada por duas ou mais pessoas, sejam elas físicas ou jurídicas, que se reúnem para explorar um negócio, investir e correr risco.

A sociedade em conta de participação classifica-se como uma sociedade regular, embora não possua caráter jurídico, pois é constituída apenas por um contrato entre os sócios, sem obrigatoriedade de registros, passando a não ter validade legal.

Conforme prevê o art. 993 do Código Civil o contrato firmado na sociedade “produz efeito somente entre os sócios, e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica à sociedade”. Neste mesmo consenso, Scherrer (2012) afirma que a sociedade em conta de participação classifica-se como uma sociedade proveniente de um contrato entre as partes interessadas, não tendo inscrição no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas, o que faz com ela não possua personalidade jurídica, onde o sócio ostensivo assume as responsabilidades da sociedade perante terceiros, os demais sócios, os chamados “sócios ocultos”, respondem pelas obrigações previstas em contrato.

Contraopondo-se a isso, a Receita Federal do Brasil esta distorcendo as informações prevista no Código Civil pois, conforme a Instrução Normativa da RFB nº 1470/2014 todas as Pessoas Jurídicas, inclusive as equiparadas, são obrigadas a inscrever no CNPJ.

Para Teixeira (2013, p. 102) o que comprova a existência desta sociedade “poderá ser uma escritura pública, um contrato particular, uma troca de correspondência entre os sócios envolvidos ou algum outro tipo de prova admitida nos contratos comerciais, inclusive documentos contábeis, depoimentos testemunhal ou confissão das partes”.

Uma sociedade, em que não incidem formalidades especiais, os sócios trabalham individualmente, mas por um fim social, onde o sócio ostensivo responde pelas responsabilidades com terceiros, e o sócio oculto ou participante, que detém da participação nos lucros ou perdas nas operações,

Por característica de vínculo interno entre os sócios, os negócios jurídicos realizados pela sociedade, devem ser em nome do sócio ostensivo, por isso

Scherrer (2012) salienta que o sócio ostensivo, deverá prestar informações ao fisco, em sua declaração de ajuste anual.

Por não deter de personalidade jurídica, normalmente a sociedade é instituída por prazo determinado, até que os objetivos comuns entre os sócios sejam atingidos. Desta forma, a sociedade não pode ser dada como falida, sua extinção é feita mediante a assinatura de um documento particular com a prestação de contas, de forma amigável ou judicial, entre as partes envolvidas (SCHERRER, 2012).

Considerando os valores integralizados por cada sócio no patrimônio da sociedade em conta de participação, Scherrer (2012) salienta que os valores entregues pelos sócios formarão um fundo social, também contabilizado no Patrimônio Líquido, e não como capital social como ocorre para as demais sociedades.

Nas sociedades em conta de participação, mesmo que não possua personalidade jurídica, a tributação característica a ela é a mesma aplicável as outras pessoas jurídicas. Da mesma forma, os lucros distribuídos pela SCP, serão isentos de Imposto de Renda, conforme previsto no art. 149 Decreto nº 3.000.

No caso de prejuízos, estes só poderão ser compensados com lucros oriundos da própria sociedade (Decreto nº 3.000 / 1999). Teixeira (2013) reforça ainda que a compensação deverá ser realizada a partir de lucros futuros, não podendo ser compensado por seu sócio ostensivo.

2.4 ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

A atividade imobiliária compõe o estudo de um ramo específico da contabilidade, que vem se destacando ao mesmo passo em que a sociedade vai evoluindo, a fim de estar pronta para atender as necessidades sociais, em meio a fatores relacionados, entre outros, com a venda, locação e incorporação de bens.

Segundo Costa (2005),

A atividade imobiliária compreende o desmembramento de terrenos, loteamentos, incorporações de imóveis, construção própria ou em condomínio, locais de imóveis próprios ou de terceiros e administração de Centros Comerciais, *Shopping Centers* e Condomínios Residenciais (COSTA, 2005, p. 19).

Costa (2005) destaca a necessidade de dispor de recursos financeiros para suprir os gastos necessários à edificação, seja pela contratação de uma empresa construtora em decorrência de empreitada ou administração, ou pela sua própria responsabilidade de construir.

Mesmo com esta informação, as atividades do ramo imobiliário vêm se tornando uma alternativa vantajosa aos empreendedores, gerando um favorável retorno, pois na maioria das vezes são os futuros proprietário, que desde o início da obra, custeiam as despesas.

Na atividade imobiliária, verifica-se a possibilidade de incluir todos os custos incorridos, na formação do preço de venda do imóvel, no mesmo momento em que ocorrem. Neste contexto Costa (2005) ressalta que os custos devem ser apurados no final de cada mês sendo levados para o estoque de imóveis em construção, para que quando a obra for concluída, o saldo total seja transferido para o estoque de imóveis acabados. Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2013) completam que devem ser contabilizados também, os custos desde a aquisição do terreno, incluindo as despesas e tributos, custos legalização, loteamento, incorporações, construções até melhoramentos.

Em relação à tributação do resultado das empresas incorporadora, Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2013) salientam que a tributação será determinada em função do lucro desta, que será a comparação entre suas receitas e o custo final totalizado na construção da obra.

2.4.1 Incorporação Imobiliária

A incorporação imobiliária concretiza-se no momento em que ocorre a venda, por isso, tem como principal finalidade a construção e comercialização de unidades imobiliárias. Para Nepomuceno (2004) unidades imobiliárias podem ser consideradas como o desmembramento de um terreno em vários lotes, para que sejam comercializados.

Conforme afirmam Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2013), a incorporação imobiliária, é normalmente utilizada por empresas do ramo imobiliário, que se encarregam da compra de um terreno, construção para posteriormente realizar a venda das unidades construídas. Marques Filho e Diniz (2005) classificam a

incorporação imobiliária como a introdução de uma coisa ao corpo de outra, com a finalidade de obter ganho econômico.

A iniciativa e responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao proprietário do terreno, o promitente comprador ou a construtora contratada (TEIXEIRA; PANTALEÃO; TEIXEIRA, 2013). É da sociedade incorporadora a responsabilidade pela qualidade do serviço e também do prazo de entrega.

2.4.2 Comercialização das Unidades Imobiliárias

A venda das unidades imobiliárias se concretiza no momento em que se contrata a operação, perante um contrato de promessa de compra e venda.

Para Castro (2012),

O compromisso de compra e venda é um contrato pelo qual as partes se comprometem a efetuar um contrato de compra e venda (escritura pública); por isso, para alguns, é chamado de pré-contrato ou contrato preliminar, em que o promissário comprador se compromete a comprar certo bem e, de outro lado, o promitente vendedor compromete-se a vendê-lo (CASTRO, 2012, p.69).

Costa (2005), ao considerar que as vendas podem ocorrer à vista ou a prazo, enfatiza o fato dos custos serem aqueles oriundos da construção, atualizados monetariamente ou não.

A aquisição de determinada unidade imobiliária pode ocorrer dentre outras formas, por meio de doação, permuta ou dação em pagamento.

De acordo com o art. 538 do Código Civil “considera-se doação o contrato em que uma pessoa, por liberdade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra”. Porém, conforme o art. 548 do Código Civil “é nula a doação de todos os bens sem reserva de parte, ou renda suficiente para a subsistência do doador”.

A permuta é “o contrato pela qual as partes se obrigam a dar uma coisa por outra que não seja dinheiro” (CASTRO, 2012, p. 108). Para Scherrer (2012) a permuta de imóveis ocorre quando um comprador interessado na aquisição de um imóvel, ao invés de pagamento em dinheiro, possui um bem, que avaliado no mercado e, em acordo com a vendedora, pode ser utilizado como forma de pagamento do imóvel em apreço. O autor salienta ainda que “a troca de uma

unidade imobiliária por um bem de natureza diferente não é considerada, para fins fiscais, uma permuta” (SHERRER, 2012, p.26).

O art. 356 do Código Civil prevê que “o credor pode consentir em receber prestação diversa da que lhe é devida”. Assim sendo, a dação em pagamento se origina quando determinado credor aceita a receber como forma de pagamento do devedor algo que não estava estabelecido na negociação.

Para Scherrer (2012) a dação em pagamento está ligada a inadimplência de alguns adquirentes de imóveis que, após o atraso de algumas parcelas e, por falta de recursos financeiros, devem entregar seu imóvel, total ou parcial, como forma de pagamento ou garantia destas parcelas.

2.4.3 Atos do Registro de Imóveis - Matrícula, Averbação e Registro

Conforme Diniz (2009) matrícula é o instrumento que caracteriza o imóvel. Neste contexto, Castro (2012) conceitua a matrícula como o registro do imóvel, caracterizando-se como o cadastro único e individual de cada imóvel.

De acordo com a Lei 6.015/73, que dispõe sobre os Registros Públicos, o art. 228 descreve a matrícula do imóvel devendo ser “efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta lei”. Além disso, o art. 229 acrescenta ainda, que a abertura da matrícula se fará “com elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório”.

Diante da matrícula de um imóvel, podem constar as averbações, ou seja, o histórico de todas as mudanças ocorridas no registro deste imóvel. Castro (2012) enfatiza o art. 167 II da Lei 6.015/73, que descreve a averbação, em sendo aquelas situações que alteram as características do imóvel ou de seu proprietário, sem que se altere o registro em sua essência.

Neste contexto, “a averbação revela sua grande importância enquanto torna conhecida de todos a situação jurídica do bem, do direito real e das pessoas nele envolvidas” (DINIZ, 2009, p. 441).

No registro do imóvel constam as informações atualizadas sobre o proprietário do bem, assim sendo, o art. 236 da Lei 6.015/73 deixa claro que “nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado”.

Para Peres, Viana e Gazola (2008), o registro é o lançamento dos atos que impõem direitos reais sobre a matrícula do imóvel.

2.5 GANHOS DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BENS

Todo contribuinte, que vender um bem por valor superior ao da aquisição, está sujeito a incidência de ganho de capital. Fries (2005) descreve este ganho como a diferença entre o valor em que o bem for alienado e o seu valor contábil. Oliveira (2008) acrescenta ainda que a apuração de ganho de capital deve ser realizada tanto por pessoa física, como por pessoa jurídica, independente do regime de tributação que esta optar.

No momento da negociação, o contribuinte que receber o valor oriundo da alienação, deverá apurar o total do imposto incidente, mediante o preenchimento de seus dados no Programa de Apuração dos Ganhos de Capital que consta no site da Receita Federal. De modo geral Pinto (2013) explica que a base de cálculo do imposto será a diferença positiva entre o preço de venda e o custo do bem, ou seja, pelo valor apresentado na declaração de imposto de renda. A esta diferença aplica-se uma alíquota de 15%, que deverá ser pago até o último dia útil do mês subsequente ao recebimento da venda, não podendo ser apurado ou compensado na declaração de ajuste anual do contribuinte.

No caso da pessoa jurídica, para o cálculo do imposto, após apurado o ganho, este será somado ao resultado da empresa para que seja tributado de acordo com o regime de tributação da mesma.

Estão submetidas à tributação de ganho de capital as operações de alienação ou transferência de propriedade dos bens ou direitos, com valor superior ao que constar na declaração de imposto de renda do contribuinte. Conforme prevê o art. 119 do Decreto nº 3.000, sendo a transferência de propriedade decorrente de herança ou doação, os bens passarão a ser avaliados conforme valor de mercado ou valor constante declaração de ajuste anual do falecido ou doador, caso contrário, se a avaliação ocorrer por valor superior, haverá a incidência do imposto, ainda com o valor do custo de aquisição igual a zero.

Em se tratando da alienação de imóvel rural, Pinto (2013) indica que o custo de aquisição será o valor da terra nua, ou seja, o valor do imóvel deduzido de benfeitorias, que tenha sido apurado na declaração do Imposto Territorial Rural.

Pinto (2013, p. 848) ainda salienta, que conforme previsto no art. 18 da Lei nº 9.249 “o ganho de capital auferido por residentes ou domiciliados no exterior será apurado e tributado de acordo com as regras aplicáveis aos residentes no País”.

O pagamento do imposto se dá mediante DARF no código 4600. Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2013) completam que caso o pagamento ocorra em atraso, ou seja, na data posterior ao último dia útil do mês subsequente a data de alienação, o valor devido do imposto, deverá ser acrescido de multa de mora de 0,33% do valor do imposto ao dia, limitado a 20%, mais juros de mora de 1% no mês em que o pagamento estiver sendo efetuado e juros equivalente à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia acumulada mensalmente.

2.5.1 Redução no Ganho de Capital

Para a apuração da base de cálculo do imposto sobre o ganho de capital, poderão ser aplicados fatores de redução para a base de cálculo do imposto devido. Conforme Pinto (2013), para imóveis adquiridos até 1988, quando cabíveis, serão aplicados percentuais de redução, que se dará pela redução sobre o ganho de capital deduzida a redução anterior.

Como previsto no art. 139 do Decreto nº 3.000/1999, “na alienação de imóvel adquirido até 31 de dezembro de 1988, poderá ser aplicado um percentual fixo de redução sobre o ganho de capital apurado, segundo o ano de aquisição ou incorporação do bem”, o mesmo artigo acrescenta ainda a tabela seguinte demonstrando os percentuais fixados para redução.

Quadro 1 - Percentual de Redução sobre Ganho de Capital

Ano de Aquisição ou Incorporação	Percentual de Redução	Ano de Aquisição ou Incorporação	Percentual de Redução
1969	100%	1979	50%
1970	95%	1980	45%
1971	90%	1981	40%
1972	85%	1982	35%
1973	80%	1983	30%
1974	75%	1984	25%
1975	70%	1985	20%
1976	65%	1986	15%
1977	60%	1987	10%
1978	55%	1988	5%

Fonte: Decreto n° 3.000/1999

Para o cálculo de redução do ganho, Pinto (2013) frisa as fórmulas determinadas para redução:

A base de cálculo do imposto corresponderá à multiplicação do ganho de capital pelos fatores de redução, que serão determinados pelas seguintes fórmulas: I – nas alienações ocorridas entre 16 de junho de 2005 e 13 de outubro de 2005, $FR = 1/1,0035 m$, onde “m” corresponde ao número de meses-calendários, ou fração, decorridos entre o mês de janeiro de 1996 ou a data de aquisição do imóvel, se posterior, e o mês de sua alienação; II – nas alienações ocorridas entre 14 de outubro de 2005 e 30 de novembro de 2005, $FR1 = 1/1,0060 m1$, onde “m1” corresponde ao número de meses-calendário, ou fração, decorridos entre o mês de janeiro de 1996 ou a data de aquisição do imóvel, se posterior, e o mês de sua alienação; III – nas alienações ocorridas a partir de 1° de Dezembro de 2005: a) $FR1 = 1/1,0060 m1$, onde “m1” corresponde ao número de meses-calendário, ou fração, decorridos entre o mês de janeiro de 1996 ou a data de aquisição do imóvel, se posterior, e o mês de novembro de 2005, para imóveis adquiridos até o mês de novembro de 2005; e b) $FR2 = 1/1,0035 m2$, onde “m2” corresponde ao número de meses-calendário, ou fração, decorridos entre o mês de dezembro de 2005, ou o mês de aquisição do imóvel, se posterior, e o de sua alienação (PINTO, 2013, p.841).

Em relação aos imóveis adquiridos em datas diferentes, Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2013) consideram o custo de aquisição a soma dos valores de cada parte adquirida. Pinto (2013) reforça que a redução neste caso:

Aplica-se a parcela do ganho de capital que corresponder a cada parte, observando-se que: I – a redução correspondente a cada parte é

determinada em função da data de sua aquisição e aplicada sobre a parcela do ganho de capital a ela correspondente; II – a parcela do ganho de capital correspondente a cada parte é determinada aplicando-se sobre o total do ganho de capital o percentual restante da relação entre o custo da parte objeto da redução e o custo total do imóvel, ou entre a área da parte objeto da redução e a área total do imóvel (PINTO, 2013, p.841).

2.5.2 Isenções no Ganho de Capital

Existem algumas situações que a Receita Federal isenta o contribuinte de imposto do ganho de capital, como é o caso do valor decorrente de indenização por desapropriação para fins de reforma; liquidação de sinistro, furto ou roubo, relativo a objeto segurado (Decreto nº 3.000/1999).

Segundo Pinto (2013), estão isentas as operações:

Alienação do único imóvel que o titular possua, seja proprietário individual, em condomínio ou em comunhão, desde que não tenha efetuado outra alienação, a qualquer título, tributada, ou não, nos últimos cinco anos, e o valor da alienação seja igual ou inferior a R\$ 440.000,00; é irrelevante o fato de se tratar de terreno, terra nua, casa ou apartamento, ser residencial, comercial ou de lazer, ou estar localizado em zona urbana ou rural; alienação de bens ou direitos por valor igual ou inferior a R\$ 20.000,00. Nas operações realizadas a partir de 16 de junho de 2005, esse limite passou para R\$35.000,00, exceto em relação a alienação de ações negociadas no mercado de balcão para as quais o limite permanece em R\$20.000,00; [...] restituição de participação no capital social mediante entrega, pela pessoa jurídica a pessoa física, de bens e direitos de seu ativo, avaliados pelo valor de mercado; permuta de imóvel por imóvel, sem torna (PINTO, 2013, p.842).

Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2013) ressaltam, que em relação à isenção por permuta das unidades imobiliárias, aplicam-se somente à permuta unidade imobiliária por unidade imobiliária sem torna, ou seja, onde não há diferença recebida em dinheiro e, havendo permuta com torna, o ganho de capital será apurado somente em relação ao valor da torna.

Pinto (2013) ainda acrescenta que:

Nas operações realizadas a partir de 16 de junho de 2005, fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição em seu nome, de imóveis residenciais localizados no País; no caso de venda de mais de um imóvel, o prazo de 180 dias referido será contado a partir da data de celebração do contrato relativo à primeira operação. Nesta hipótese, estarão isentos somente os ganhos de capital auferidos nas

vendas de imóveis residenciais anteriores à primeira aquisição de imóvel residencial; a aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada; no caso de aquisição de mais de um imóvel, a isenção aplicar-se-á ao ganho de capital correspondente apenas à parcela empregada na aquisição de imóveis residenciais; o contribuinte só poderá usufruir do benefício uma vez a cada cinco anos, contados a partir da data da celebração do contrato relativo à operação de venda com o referido benefício ou, no caso de venda de mais de um imóvel residencial, à primeira operação de venda com o referido benefício; relativamente às operações realizadas a prestação, aplica-se a isenção: I – nas vendas a prestação e nas aquisições à vista, à soma dos valores recebidos dentro do prazo de 180 dias, contando da data da celebração do primeiro contrato de venda e até a(s) data(s) da(s) aquisição(ões) do(s) imóvel(is) residencial (ais); II – nas vendas à vista e nas aquisições a prestação, aos valores recebidos à vista e utilizados nos pagamentos dentro do prazo de 180 dias, contando da data da celebração do primeiro contrato de venda; III – nas vendas e aquisições a prestação, à soma dos valores recebidos e utilizados para o pagamento das prestações, ambos dentro do prazo de 180 dias, contado da data da celebração do primeiro contrato de venda (PINTO, 2013, p.844).

Vale destacar, que no caso de alienação a prazo, o imposto deve ser pago na mesma proporção em que as parcelas serão recebidas pelo contribuinte.

Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2013) completam, que na alienação de imóveis residenciais para compra de outro imóvel, não se aplicam às isenções:

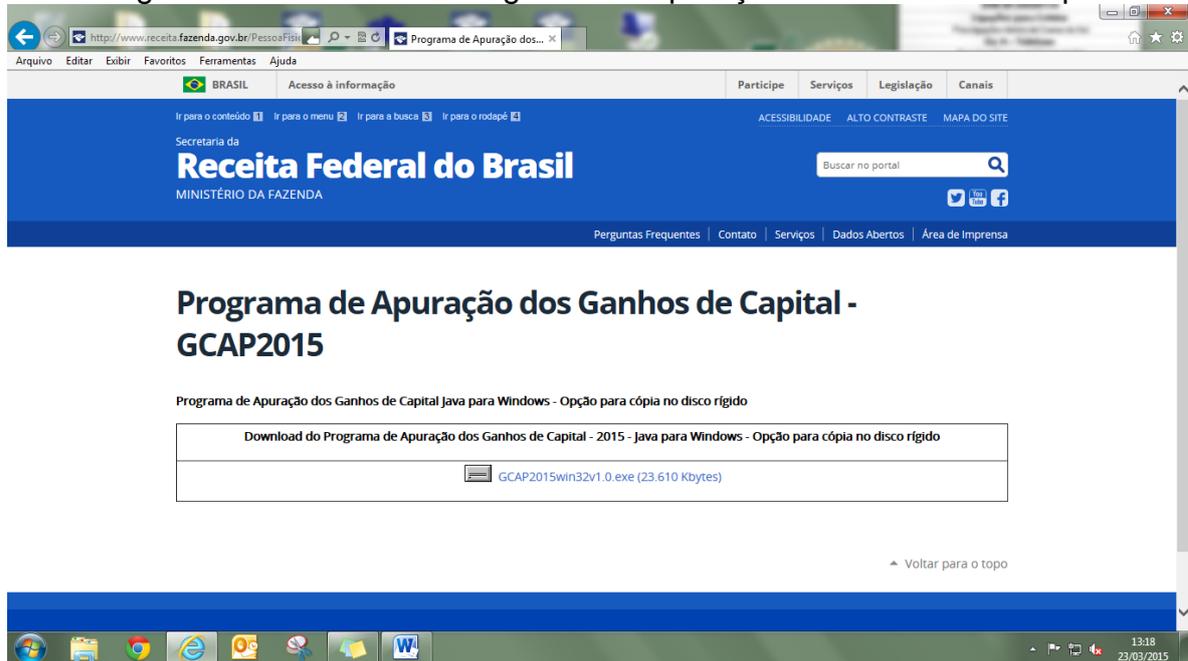
À hipótese de venda de imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante; à venda ou aquisição de terrenos; à aquisição somente de vaga de garagem ou de boxe de estacionamento (TEIXEIRA; PANTALEÃO; TEIXEIRA, 2013, p. 442).

Os autores reforçam ainda, que as despesas de corretagem pagas pelo alienante, não integram o produto de venda, ao valor de aquisição de outro imóvel residencial.

2.5.3 Programa de Apuração dos Ganhos de Capital

O imposto decorrente da alienação de bens deverá ser apurado por meio do Programa de Apuração dos Ganhos de Capital disponível para download no site da Receita Federal do Brasil, no endereço <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>.

Figura 2 - Download do Programa de Apuração dos Ganhos de Capital



Fonte: Receita Federal do Brasil (2015)

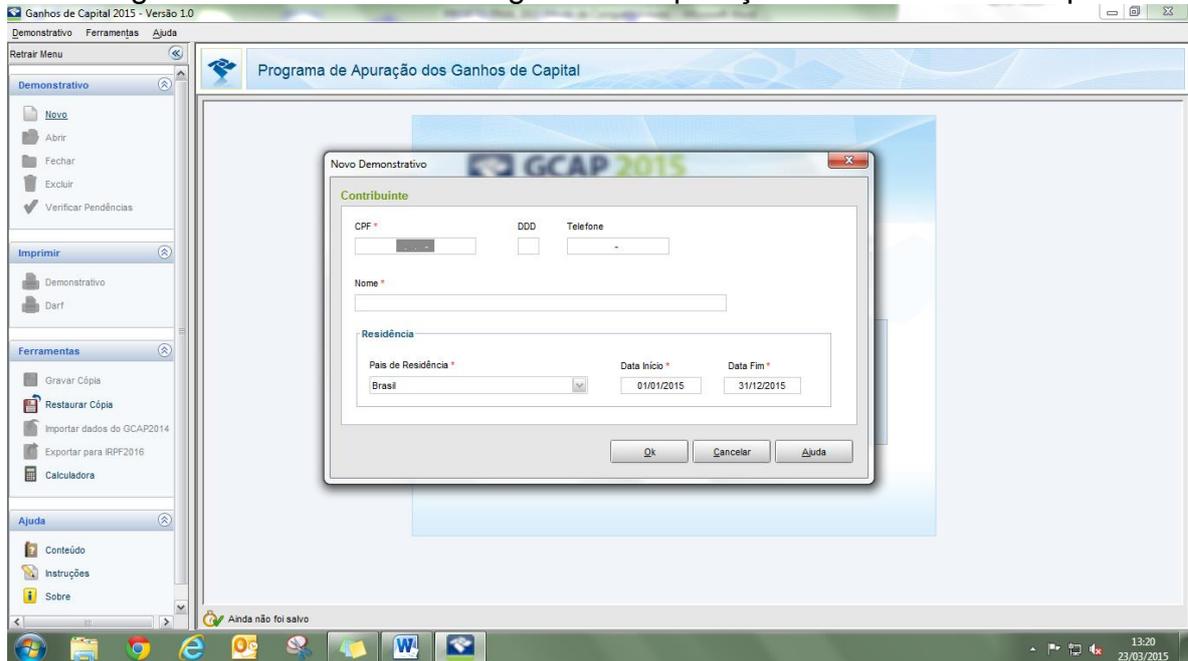
Conforme o conteúdo de ajuda disponível no próprio Programa dos Ganhos de Capital (2015), ele é utilizado para calcular o imposto sobre a renda incidente na alienação de bens e direitos em determinado ano-calendário e, para exportar estes dados para a declaração de ajuste anual.

O programa é disponibilizado para facilitar que o contribuinte preste as devidas informações de seus rendimentos na declaração de ajuste anual, sendo utilizado para o cálculo do imposto decorrente da alienação de bens, bem como para cálculo de parcelas devidas de alienação de anos anteriores.

Depois de feito o download do programa, o demonstrativo deverá ser preenchido a partir dos dados do contribuinte, em seguida a relação e características do bem a ser alienado.

Em seguida, também deverá ser informado o custo de aquisição, bem como a informação correta das datas, de aquisição e de alienação, fatores que podem influenciar nas reduções quando aplicáveis. E por último se a alienação foi à vista ou a prazo.

Figura 3 - Tela Inicial do Programa de Apuração dos Ganhos de Capital



Fonte: Receita Federal do Brasil (2015)

A partir das informações fornecidas pelo contribuinte, o Programa fará a apuração do ganho, conseqüentemente calculando o total do imposto devido, que deverá ser pago pelo contribuinte no último dia útil do mês seguinte a alienação. Realizado o pagamento, o valor pago também será informado no demonstrativo, onde na declaração de ajuste anual a Receita Federal do Brasil estará processando os dados e verificando se as informações prestadas são devidas.

Deste modo, o programa calculará o valor do imposto devido, separando os valores tributáveis das parcelas isentas, posteriormente facilitando a exportação das informações para a declaração de ajuste anual, além de disponibilizar a impressão do DARF para pagamento do imposto.

2.6 OUTROS TRIBUTOS INCIDENTES NAS OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Na aquisição de um imóvel, o adquirente deve estar preparado para pagar além do custo da compra ou venda, os impostos e taxas incidentes à negociação imobiliária.

Os principais custos envolvidos nesta negociação são o ITBI, Escritura Pública e o Registro do Imóvel, custos estes que variam em cada região, visto que o

ITBI é cobrado pelo município, a Escritura pelo cartório e o Registro de Imóveis pelo Tabelionato de Notas conforme cada Estado.

2.6.1 ITBI

Um imposto de competência municipal, o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), ocorre perante a negociação de imóveis entre pessoas vivas, devendo ser pago pelo comprador do bem.

Conforme previsto no art. 156 II da Constituição Federal, o ITBI incide sobre a “transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição”.

Em relação ao valor deste imposto, para Peres, Viana e Gazola (2003, p. 326) “o valor do ITBI é determinado mediante aplicação de uma alíquota sobre uma base de cálculo previamente definidas em lei municipal ou estadual, conforme o caso”. Os autores ainda salientam,

A base de cálculo é o valor venal do imóvel, constante do aviso de notificação do lançamento de IPTU, que em princípio é o valor de mercado e não necessariamente o preço de venda do imóvel. Contudo, se o preço de venda do imóvel for superior ao valor venal, o imposto tem sido lançado pelo valor de venda do imóvel, por ser este o maior valor e, em tese, o valor de mercado. (PERES; VIANA; GAZOLA, 2003, p. 326).

No caso do proprietário do imóvel não ser o incorporador, ou seja, ocorrendo a transferência do bem, surge a incidência deste imposto. Conforme Peres, Viana e Gazola (2003),

O contribuinte do imposto é qualquer das partes na operação tributada, como dispuser a lei. Portanto, a lei municipal ou estadual, conforme a competência, definirá o responsável pelo pagamento do imposto. Normalmente as leis municipais estabelecem que o responsável será o comprador (PERES; VIANA; GAZOLA, 2003, p. 326).

2.6.2 ITCD

Conforme Oliveira (2009), o Imposto de Transmissão *Causa Mortis* e por Doação (ITCD), é um imposto estadual incidente na transmissão de qualquer bem

móvel ou imóvel, seja em causa mortis, por herança, ou doação quando ocorre a transferência de patrimônio, bens ou vantagens a terceiros, assim como a partilha *inter vivos*, na transferência de posse dos bens (adiantamento da legítima) equipar-se a doação.

Para Oliveira (2009),

No caso de imposto causa mortis, o fato gerador ocorre quando do falecimento do proprietário dos bens, momento em que dá a transferência de seus bens para os herdeiros/legatários. Relativamente às doações, concretiza-se a hipótese de incidência do ITCD na data em que lavrar a respectiva escritura pública (bens imóveis), ou o escrito particular (bens móveis) (OLIVEIRA, 2009, p. 331).

O Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação, decorrente do recebimento de herança ou doação, deverá ser pago por aquele que recebeu a herança ou, no caso de doação, pelo doador.

2.6.3 IPTU

O IPTU, Imposto Predial Territorial Urbano, esta inserido a todo tipo de imóvel e, incide sobre bens imóveis que estejam localizados na zona urbana.

De acordo com o artigo 32 do Código Tributário Nacional o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana “tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física”.

Este imposto deve pago pelo proprietário do imóvel, conforme alíquota aplicada em lei municipal.

2.6.4 ITR

O art. 29 do Código Tributário Nacional prevê que o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), “tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localizado fora da zona urbana do Município”.

Para Peres, Viana e Gazola (2003),

O ITR é um imposto de obrigatoriedade do proprietário do imóvel rural. Uma das providencias do adquirente na compra de um imóvel rural é verificar se

existem dívidas em relação a este imposto, através de pedido de certidão na Secretaria da Receita Federal (PERES; VIANA; GAZOLA, 2003, p. 325).

3 ESTUDO DE CASO EM UM LOTEAMENTO

Para fazer o estudo, optou-se em utilizar uma área de terras no município de São Francisco de Paula, no estado do Rio Grande do Sul, onde se pretende usar a área para fazer um loteamento de terrenos.

O nome do proprietário e do loteamento foi alterado para manter sigilo destes. Porém, os valores e o total da área foram mantidos.

3.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DO IMÓVEL ALIENADO

Uma área total de 3.035.897 m² (três milhões, trinta e cinco mil, oitocentos e noventa e sete metros quadrados), ou seja, 303,60 ha de campos e matas, localizada no município de São Francisco de Paula no estado do Rio Grande do Sul, que foi transferida aos sucessores do antigo proprietário conforme Escritura Pública de Inventário e Partilha Amigável, do Tabelionato de Notas do município.

Do total da área que foi distribuída entre os herdeiros, 137.995,31 m² (cento e trinta e sete mil, novecentos e noventa e cinco metros e trinta e um decímetros quadrados), foram cedidos ao atual proprietário, este denominado herdeiro cessionário, conforme Cessão e Transferência de Direitos Hereditários, lavrada no Serviço Notarial de São Francisco de Paula em 20 de Janeiro de 2012.

A área objeto de estudo está localizada nas proximidades da ERS 020, com acesso não pavimentado na localidade do Cerrito, no distrito de Tainhas, no referido município. Estando a aproximadamente 1.000 metros de altitude, a área apresenta relevo uniforme com ondulações e o afloramento de rochas, nas proximidades de áreas com plantio de *pinus elliottii* e algumas lavouras de soja, milho e hortaliças.

A área de 13,80 hectares foi adquirida no valor de R\$ 63.714,80, conforme consta na declaração de Imposto de Renda Pessoa Física do proprietário da área. O proprietário pretende usar a área para fazer um loteamento no município de localização conforme descrito, oferecendo um lugar onde os possíveis proprietários possam desfrutar das belezas e do rigoroso inverno da Serra Gaúcha.

3.2 DESCRIÇÃO DA ÁREA E SIMULAÇÃO DE VENDA

Inicialmente, será analisada a tributação, para o contribuinte vender a área sem fazer o loteamento, onde o custo total da área de 13,8 ha, para ele foi de R\$ 63.714,80, conforme informação da Declaração de Imposto de Renda do contribuinte. Para a área em estudo, estima-se, conforme áreas confrontantes o valor de mercado de R\$ 8.500,00 por hectare, o que totaliza para o proprietário desta área o valor total do bem em R\$ 117.300,00, ou seja:

Quadro 2 - Valor de Mercado da área Total

Hectares de Terra	13,80
(x) Valor de Mercado do hectare	8.500,00
(=) Valor de Mercado da Área	117.300,00

Fonte: Elaborado pela autora

Nessas condições, de modo geral, se o proprietário optasse simplesmente pela venda da área, por valor de mercado, ele teria um ganho de capital no valor de R\$ 53.585,20 e, conseqüentemente, teria um imposto de renda devido de R\$ 6.965,04. Para a apuração deste ganho e o saldo do imposto a pagar, deve ser levado em conta fatores de redução para o ganho apurado, como demonstrado a seguir:

Quadro 3 - Apuração do Ganho de Capital da Área e Imposto de Renda Devido

Valor de Mercado da Área	117.300,00
(-) Custo de Corretagem	-
(-) Custo de Aquisição da Área	63.714,80
(=) Ganho de Capital	53.585,20
Meses Calendário	41
Fator de Redução (FR2)	1/1,0035 ^m2
(=) Percentual de Redução	0,8665
(=) Ganho de Capital Tributável	46.433,61
(x) Alíquota IRPF	15%
(=) Imposto Devido	6.965,04

Fonte: Elaborado pela autora

Por ser uma área adquirida recentemente, em Janeiro de 2012, sua venda não é passível de isenções, pois o contribuinte é detentor de outros imóveis e não se trata de imóvel residencial, por essa última razão não se aplica o benefício de utilizar o valor da negociação na aquisição de outro bem imóvel, visando redução ou até mesmo isenção. Aplica-se neste caso somente redução no imposto de renda sobre o ganho de capital, conforme fatores de redução aplicáveis para a aquisição de imóveis ocorridas a partir de Dezembro de 2005.

As despesas com ITBI, confecção da escritura de compra e venda e averbação/registro do imóvel, não serão de competência do contribuinte e, sim o sujeito passivo será o comprador da área. Nessas condições, vendendo a área como se encontra, o lucro líquido para o contribuinte será de R\$ 46.620,16.

Quadro 4 - Lucro Líquido Atual

Valor de Mercado da Área Total	117.300,00
(-) Custo da Área Total	63.714,80
(=) Lucro Bruto	53.585,20
(-) Imposto Devido	6.965,04
(=) Lucro Líquido	46.620,16

Fonte: Elaborado pela autora

3.3 A TRANSFORMAÇÃO EM LOTEAMENTO E A FASE DA INCORPORAÇÃO

O proprietário da área objeto de estudo, visando obter maior rentabilidade, pretende vender seu bem, a partir do loteamento desta área. Partindo do pressuposto que a área útil de cada lote será de 360 metros (12 m x 30 m), e que conforme prevê o art. 11 da Lei 2.394/2006 que dispõe das formas de parcelamento do solo no município, 40% da área do empreendimento será destinado a área pública, na área restante de 8,28 ha, estima-se que é possível atingir o total de 230 (duzentos e trinta) lotes, conforme o Quadro 5 apresenta.

Quadro 5 - Cálculo da Estimativa dos Lotes

Área de Terra	13,80
(-) Área Pública (40%)	5,52
(=) Total h.a. distribuído em lotes	8,28
Total Área Disponível para Lotear (m)	82.800,00
(/) Metragem Lote (m2)	360
(=) Total Lotes	230

Fonte: Elaborado pela autora

Com o intuito de investir na área para posteriormente vendê-la loteada, haverá aumento de valor do imóvel e, conseqüentemente a ocorrência de um valor expressivo nos impostos, por esse motivo, o proprietário deseja identificar qual a forma de negociação que lhe será mais vantajosa e que, legalmente, lhe trará menos custos tributários.

Buscando identificar meios legais para a redução da carga tributária e, por consequência, maximizando seus lucros, vislumbrou-se diferentes formas do contribuinte realizar uma incorporação imobiliária, a fim de apontar até o momento da alienação, qual delas possa dar-lhe maior rentabilidade. Assim, os tipos de opção de alienação estudados são apresentados no Quadro 6, demonstrando as características de cada uma delas, suas vantagens e desvantagens.

Para a elaboração deste quadro, além da literatura existente, buscou-se auxílio de quatro especialistas que atuam no setor de incorporação, de imobiliária, de controladoria e de engenharia.

Quadro 6 - Opção de Alienação Imobiliária

TIPO	MODALIDADES	DESCRIÇÃO	VANTAGENS	DESVANTAGENS
A	Loteamento Tradicional I	Proprietário da área Pessoa Física negocia com a empresa Incorporadora, com contrato pelo valor de custo da área.	Custos da obra por conta da Empresa Incorporadora e não há incidência Imposto de Renda sobre Ganho de Capital na transferência para incorporadora.	Custo baixo de cada lote na Declaração de IRPF do contribuinte.
B	Loteamento Tradicional II	Proprietário da área Pessoa Física negocia com a empresa Incorporadora, com contrato pelo valor de mercado da área.	Custos da obra por conta da Empresa Incorporadora.	Custo baixo de cada lote na Declaração de IRPF do contribuinte.
C	Construção por Empreitada I	O proprietário da área Pessoa Física constitui uma empresa, passando o bem para a Pessoa Jurídica e, como Pessoa Jurídica negocia com a empresa Incorporadora, com contrato pelo valor de custo da área.	Custos da obra por conta da Empresa Incorporadora e distribuição de Lucros caracteriza-se como Rendimento Isento de Imposto.	Despesas com constituição empresarial e, incidência de impostos na venda da área para empresa incorporadora e também na alienação para terceiros.
D	Construção por Empreitada II	O proprietário da área Pessoa Física constitui uma empresa, passando o bem para a Pessoa Jurídica e, como Pessoa Jurídica negocia com a empresa Incorporadora, com contrato pelo valor de mercado da área.	Custos da obra por conta da Empresa Incorporadora e distribuição de Lucros caracteriza-se como Rendimento Isento de Imposto.	Despesas com constituição empresarial e, incidência de impostos na venda da área para empresa incorporadora e também na alienação para terceiros.
E	Construção por Empreitada III	O proprietário Pessoa Física transfere a área para a incorporadora por valor de custo e, constitui uma empresa, recebendo os 115 lotes na Pessoa Jurídica.	Custos da obra por conta da Empresa Incorporadora e distribuição de Lucros caracteriza-se como Rendimento Isento de Imposto.	Despesas com constituição empresarial e, incidência de impostos na alienação para terceiros.
F	Construção por Empreitada IV	O proprietário Pessoa Física transfere a área para a incorporadora por valor de mercado e, constitui uma empresa, recebendo os 115 lotes na Pessoa Jurídica.	Custos da obra por conta da Empresa Incorporadora e distribuição de Lucros caracteriza-se como Rendimento Isento de Imposto.	Despesas com constituição empresarial e, incidência de impostos na alienação para terceiros.
G	Construção por Administração I	O proprietário da área faz por conta própria o loteamento, através da contratação de terceiros, ficando assim, equiparada a Pessoa Jurídica.	Distribuição de Lucros caracteriza-se como Rendimento Isento de Imposto.	Necessidade de capital de Giro e a responsabilidade da obra será do proprietário da área.
H	Construção por Administração II	O proprietário da área Pessoa Física constitui uma empresa, passando o bem para a Pessoa Jurídica e, faz por conta própria o loteamento através da contratação de terceiros.	Distribuição de Lucros caracteriza-se como Rendimento Isento de Imposto.	Despesas com constituição empresarial, necessidade de capital de Giro e a responsabilidade da obra será do proprietário da área.
I	Sociedade em Conta de Participação	O proprietário da área entra como sócio participante em uma Sociedade em Conta de Participação.	Distribuição de Lucros caracteriza-se como Rendimento Isento de Imposto.	Investimento a longo prazo.
J	Holding Imobiliária	O proprietário negocia com a empresa incorporadora para fazer o loteamento e, após receber os lotes transfere para uma Holding Imobiliária.	Proteção do bem familiar e, Redução da tributação na doação de quotas para futuros herdeiros.	Despesas com constituição empresarial e, incidência de impostos na alienação para terceiros.

Fonte: Elaborado pela autora

Então, na sequência serão apresentados os cálculos das modalidades de loteamentos relativos aos tipos “A até I”. A situação “J” não será enfatizada neste estudo, pois sua principal função é a proteção do bem e, a redução da carga tributária se dará numa futura transferência de bens a herdeiros.

3.3.1 Tipo A – Loteamento Tradicional I

Nesse primeiro caso, o que tradicionalmente é realizado pelos contribuintes, a venda da área como se encontra, para receber da incorporadora os lotes urbanizados. O primeiro passo é o contato do responsável da área com a empresa incorporadora, acertando as cláusulas de responsabilidade de cada uma das partes.

Supondo, que este contrato será negociado pelo valor de custo da área para o contribuinte, ou seja, o valor de transferência da área para a empresa incorporadora será de R\$ 63.714,80, o que não trará ao contribuinte nenhum ganho na venda de imóveis, não implicará em imposto de renda sobre ganho de capital na alienação de bens. As despesas de escritura e averbação serão de responsabilidade da empresa incorporadora.

Levando em consideração que a tradição de mercado sobre o custo cobrado pelas empresas do ramo de loteamento de imóveis é de 50% dos imóveis totais loteados, depois de passado o tempo previsto no contrato para a conclusão da obra pela empresa incorporadora, 50% dos lotes retornarão como bens para a Pessoa Física do atual proprietário da área. Como já apresentado no Quadro 5, estima-se que o empreendimento gerará 230 lotes, e que 115 lotes retornarão para o atual proprietário da área, ou seja, 50% do número total de lotes. Considerando o custo da área e a divisão em lotes, o proprietário estima o valor de cada lote em R\$ 554,04, valor este calculado da seguinte forma:

Quadro 7 - Valor Estimado do Lote Tipo A

Custo da Área Total	63.714,80
(/) Total Lotes	115
(=) Valor Estimado de Cada Lote	554,04

Fonte: Elaborado pela autora

Em consequência do recebimento dos lotes entregues pela incorporadora, o contribuinte terá custos com averbação/registro da área recebida. Para que seja realizada a transferência efetiva da propriedade do bem, o contribuinte deve pagar o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), pois na ocorrência do retorno dos lotes ao atual proprietário da área, à custa com ITBI é de responsabilidade do adquirente.

Conforme o art. 9º parágrafo II da Lei municipal 1054/89 que dispõe sobre a alíquota aplicável sobre o valor venal do imóvel transmitido e, considerando o valor avaliado de cada lote em R\$ 6.300,00, aplica-se 2%, que é alíquota de ITBI do município, esta equação resultará no total do imposto a pagar de R\$ 14.490,00, conforme apresentado no Quadro 8.

Quadro 8 - Cálculo do ITBI Devido

Valor Avaliado dos Lotes (Valor Venal)	6.300,00
(x) Total Lotes	115
(=) Valor Avaliado Total	724.500,00
(x) Alíquota ITBI	2%
(=) Total ITBI a pagar	14.490,00

Fonte: Elaborado pela autora

Outra despesa que o contribuinte terá no recebimento dos lotes serão as custas de escritura e registro, pois, conforme previsto no art. 130 do Código Tributário Nacional o responsável com o desembolso com estas despesas será o adquirente do imóvel.

Para o cálculo do valor que o contribuinte terá que desembolsar quando receber os lotes e averbá-los, tomou-se como referência a Tabela de Emolumentos com vigência a partir de 01/01/2015, as taxas serão calculadas sobre o valor de cada bem e, cobradas sobre o valor de avaliação de R\$ 6.300,00 cada lote. Portanto, com base na tabela vigente, para o cálculo do valor de despesas com escritura e registro de imóveis com valor acima até R\$ 6.162,60, onde os custos com escritura e registro serão respectivamente R\$ 171,90 e R\$ 129,60, a previsão é de uma despesa no total de R\$ 34.672,50.

Quadro 9 - Despesas com Registro de Imóveis

Escritura	171,90
(+) Registos	129,60
(=) Total	301,50
(x) Total Lotes	115
(=) Total Despesas	34.672,50

Fonte: Elaborado pela autora

A partir desta análise, é possível chegar ao custo que o contribuinte terá de cada lote na sua declaração de Imposto de Renda Pessoa Física. Como indicado que a previsão de recebimento será de 115 lotes e, considerando as despesas de ITBI, Escritura e Registro, o custo de cada lote para o contribuinte será de R\$ 981,54, o que aumentará o seu saldo de bens em mais R\$ 112.877,30.

Quadro 10 - Custo Total dos Lotes no IRPF Tipo A

Valor dos Terrenos (retorno da Incorp.)	63.714,80
(+) Total ITBI	14.490,00
(+) Escritura e Registro	34.672,50
(=) Custo Total dos Lotes	112.877,30
(/) Total Lotes	115
(=) Custo de cada lote na Declaração de IR	981,54

Fonte: Elaborado pela autora

Decorrido o prazo de quatro anos para a conclusão de todo o loteamento, o proprietário receberá de volta os lotes. O proprietário prevê alienar todos os lotes em curto prazo de tempo, para o cálculo da tributação, estimou 12 meses em média, como tempo que permaneceu com os lotes. O valor unitário médio de venda de todos os lotes será de R\$ 48.000,00, que é o preço de venda estimado para aquela região.

Para a concretização de cada venda será calculado custo com despesas de intermediação/corretagem ao valor de 6% que serão pagas à imobiliária responsável pelas vendas. Desta forma resultará, a cada lote vendido, ao contribuinte um ganho de capital de R\$ 44.138,46 e, conseqüentemente um imposto de renda devido de ganho de capital de R\$ 6.348,92.

Quadro 11 - Apuração do Ganho de Capital em cada Lote Tipo A

Valor do Negócio	48.000,00
(-) Custo de Corretagem 6%	2.880,00
(-) Custo do Lote	981,54
(=) Ganho de Capital	44.138,46
Meses Calendário	12
Fator de Redução (FR2)	1/1,0035 [^] m2
(=) Percentual de Redução	0,9589
(=) Ganho de Capital Tributável	42.326,15
(x) Alíquota IRPF	15%
(=) Imposto Devido	6.348,92

Fonte: Elaborado pela autora

Desta forma, pela ocorrência da venda do total de 115 lotes, no valor de R\$ 48.000,00 cada um, irá gerar uma receita bruta de R\$ R\$ 5.520.000,00 ao contribuinte. De acordo com esta análise de impostos, pode ser observado que este contribuinte terá um lucro líquido de R\$ 4.345.796,83, conforme apresentado no Quadro 12.

Quadro 12 - Lucro na Alienação Total Tipo A

Valor do Negócio do Total dos Lotes	5.520.000,00
(-) Custo de Corretagem 6%	331.200,00
(-) Custo Total dos Lotes	112.877,30
(=) Ganho de Capital	5.075.922,70
Meses Calendário	12
Fator de Redução (FR2)	1/1,0035 [^] m2
(=) Percentual de Redução	0,9589
(=) Ganho de Capital Tributável	4.867.505,80
(x) Alíquota IRPF	15%
(=) Imposto Devido	730.125,87
(-) Imposto Devido Alienação dos Lotes	730.125,87
(-) Imposto Devido na Transf. da Área p/ Incorp.	-
(=) Lucro da Operação A	4.345.796,83

Fonte: Elaborado pela autora

A seguir, será analisada uma modalidade de alienação pela Pessoa Física, mas, a venda para a empresa incorporadora, se dará a valor de mercado da área em estudo.

3.3.2 Tipo B – Loteamento Tradicional II

Em um mesmo contexto da negociação referida no “Tipo A”, verifica-se a hipótese do contribuinte negociar com a empresa incorporadora recebendo 50% dos lotes, porém, a partir de um contrato de compra e venda por valor de mercado da área em questão.

Primeiramente, ocorrendo a transferência da área para empresa incorporadora no valor de R\$ 117.300,00, o proprietário terá um ganho de R\$ 53.585,20 o que implicará em uma despesa com imposto de renda sobre ganho de capital na alienação de bens, no valor devido de R\$ 6.965,04, como demonstrado anteriormente no Quadro 3. Neste momento, o responsável pelos custos com averbação/registro será a empresa incorporadora.

Como abordado anteriormente a estimativa é de geração de 230 lotes e, que 50% dos lotes prontos retornarão ao contribuinte. Passando o prazo estipulado para conclusão da obra ocorrerá o retorno dos 115 lotes da incorporadora para o proprietário da área, ao valor estimado de R\$ 1.020,00 para cada lote.

Quadro 13 - Valor Estimado do Lote Tipo B

Hectares de Terra	13,80
(x) Valor de Mercado do hectare	8.500,00
(=) Valor de Mercado da Área Total	117.300,00
(/) Total Lotes	115
(=) Valor Estimado de Cada Lote	1.020,00

Fonte: Elaborado pela autora

Para a transferência dos bens ao contribuinte, será de responsabilidade deste as despesas com ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) no valor de R\$ 14.490,00, conforme já demonstrado no Quadro 8 e, também será sua a obrigação as despesas de escritura e registro de cada lote recebido, o que se estima o total de R\$ 34.672,50, conforme foi calculado anteriormente no Quadro 9.

Nessas condições, onde o valor estimado de custo de cada lote é de R\$ 1.020,00 e o rateio entre o total de desembolso com ITBI, escritura e registro, o contribuinte apresentará em sua declaração de Imposto de Renda Pessoa Física, cada lote no valor de R\$ 1.447,50, totalizando um aumento em seus bens no valor de R\$ 166.462,50.

Quadro 14 - Custo Total dos Lotes no IRPF Tipo B

Valor dos Terrenos (retorno da Incorp.)	117.300,00
(+) Total ITBI	14.490,00
(+) Escritura e Registro	34.672,50
(=) Custo Total dos Lotes	166.462,50
(/) Total Lotes	115
(=) Custo de cada lote na Declaração de IR	1.447,50

Fonte: Elaborado pela autora

Com base no custo de cada lote ao proprietário, na ocorrência da venda dos lotes no valor de R\$ 48.000,00, deduzindo sobre este valor de venda o percentual de 6% das despesas com corretagem, o contribuinte terá um ganho de capital de R\$ 43.672,50, o que acarretará no imposto sobre alienação de bens de R\$ 6.281,90, decorrente da alienação de cada lote, conforme o Quadro 15.

Quadro 15 - Apuração do Ganho de Capital em cada Lote Tipo B

Valor do Negócio do Lote	48.000,00
(-) Custo de Corretagem 6%	2.880,00
(-) Custo do Lote	1.447,50
(=) Ganho de Capital	43.672,50
Meses Calendário	12
Fator de Redução (FR2)	1/1,0035 ^m 2
(=) Percentual de Redução	0,9589
(=) Ganho de Capital Tributável	41.879,31
(x) Alíquota IRPF	15%
(=) Imposto Devido	6.281,90

Fonte: Elaborado pela autora

Neste contexto, o lucro líquido estimado para este contribuinte será de R\$ 4.292.954,34, conforme apresentado no Quadro 16.

Quadro 16 - Lucro na Alienação Total Tipo B

Valor do Venda dos Lotes		5.520.000,00
(-) Custo de Corretagem 6%		331.200,00
(-) Custo Total dos Lotes		166.462,50
(=) Base de Cálculo do Ganho de Capital		5.022.337,50
Meses Calendário		12
Fator de Redução (FR2)	1/1,0035 ^m2	
(=) Percentual de Redução		0,9589
(=) Ganho de Capital Tributável		4.816.120,80
(x) Alíquota IRPF		15%
(=) Imposto Devido		722.418,12
(-) Imposto Devido		722.418,12
(-) Imposto Devido na Transf. da Área p/ Incorp.		6.965,04
(=) Lucro da Operação B		4.292.954,34

Fonte: Elaborado pela autora

Ambos os tipos “A e B”, abordaram a alienação realizada na Pessoa Jurídica. No próximo tópico, será analisada a alienação dos terrenos loteados como forma de Pessoa Jurídica.

3.3.3 Tipo C – Construção por Empreitada I

Esta alternativa consiste na abertura de uma empresa pelo contribuinte, e nesta Pessoa Jurídica estará incorporando o terreno a valor de custo. Será na Pessoa Jurídica que o contribuinte realizará a negociação com a empresa incorporadora, através de um contrato de compra e venda por valor de custo da área, ou seja, R\$ 63.714,80 onde se estimam a geração de 230 lotes, sendo que 50% permanecem na empresa incorporadora e o restante retorna à empresa constituída pelo proprietário atual.

Primeiro, o contribuinte realizará a constituição da empresa que detenha objeto social a compra e venda de bens imóveis. Fará a integralização de capital na referida empresa, através da entrega da área de 13,8 ha por valor de custo. Para

constituir a empresa, este contribuinte terá uma despesa de R\$ 2.255,51, entre custo com honorários e taxas, conforme valores orçados.

Na ocorrência desta integralização por valor de custo, não acarretará apuração de lucro na Pessoa Física, assim não haverá imposto sobre ganho de capital na alienação de bens. Já a Pessoa Jurídica terá custos com ITBI e Registro na integralização da área, além de honorários e taxas para constituição da empresa, numa estimativa total de R\$ 5.130,01.

Quadro 17 - Despesas na Constituição Empresarial

Valor Avaliado da Área (Valor Venal)	117.300,00
(x) Alíquota ITBI	2%
(=) Total ITBI a pagar	2.346,00
(+) Registro	528,50
(+) Honorários e Taxas	2.255,51
(=) Total Despesas na Const. Empresa	5.130,01

Fonte: Elaborado pela autora

Feito isso o contribuinte passa a negociar em nome da empresa e, não como Pessoa Física, isso implicará na forma que deverá ser tributada a venda da área pelo contribuinte para a empresa incorporadora. Ao vender a área para incorporadora, a empresa terá obrigações com impostos incidentes sobre o seu faturamento. A empresa tributada com base no Lucro Presumido deverá recolher impostos que totalizam R\$ 3.778,29 sendo PIS, COFINS, IRPJ e CSLL.

Quadro 18 - Tributação na Alienação da Área Total Tipo C

Valor de Custo da Área	63.714,80
PIS - 0,65%	414,15
(+) COFINS - 3%	1.911,44
Base de Cálculo IRPJ 8%	5.097,18
Base de Cálculo CSLL 12%	7.645,78
(+) IRPJ - 15%	764,58
(+) IRPJ - 10%	-
(+) CSLL - 9%	688,12
(=) Total Imposto na Transf. da Área p/ Incorp.	3.778,29

Fonte: Elaborado pela autora

Decorrido o prazo fixado para conclusão do loteamento, está previsto o recebimento de 50% dos lotes pela empresa. Na transferência do bem ao contribuinte, será de responsabilidade deste as despesas com ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) no valor de R\$ 14.490,00, conforme já demonstrado no Quadro 8 e, também será sua a obrigação com as despesas de escritura e registro de cada lote recebido, o que se estima o total de R\$ 34.672,50, conforme foi calculado anteriormente no Quadro 9.

Como mostra anteriormente o Quadro 7, que o valor de custo de cada lote é de R\$ 554,04 e, através do rateio das despesas com ITBI e registro, o custo da cada lote para empresa será de R\$ 981,54, conforme já demonstrado no Quadro 10.

No momento da alienação, considerando o valor de venda dos lotes em R\$ 48.000,00, resultará para empresa uma receita Bruta de R\$ 5.520.000,00. A esta receita deverá ser aplicado os percentuais relativos aos impostos de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL. Da mesma forma, depois de deduzido o total de custo sobre as unidades vendidas e, as despesas com corretagem, resultará para empresas um lucro líquido de R\$ 4.724.648,41.

Quadro 19 - Lucro Líquido na Alienação Total Tipo C

Valor do Negócio do Lote		48.000,00
(x) Total Lotes		115
(=) Receita Bruta Total		5.520.000,00
(-) PIS - 0,65%		35.880,00
(-) COFINS - 3%		165.600,00
(=) Receita Líquida		5.318.520,00
Custo das Unidades Vendidas	112.877,30	
Despesas com Vendas	331.200,00	
(-) Custos e Despesas		444.077,30
Base de Cálculo IRPJ 8%	441.600,00	
Base de Cálculo CSLL 12%	662.400,00	
(-) IRPJ - 15%		66.240,00
(-) IRPJ - 10%		20.160,00
(-) CSLL - 9%		59.616,00
(-) Imposto Devido na Transf. da Área p/ Incorp.		3.778,29
(=) Resultado após IR e CSLL		4.724.648,41

Fonte: Elaborado pela autora

O contribuinte, como sócio da empresa, estará recebendo este lucro por meio de distribuição de lucros ou dividendos, o que para ele será isento de imposto sobre a renda de pessoa física, conforme previsto no art. 10 da Lei 9.249/95.

3.3.4 Tipo D – Construção por Empreitada II

De forma semelhante ao retratado no “Tipo D – Construção por Empreitada I”, o contribuinte Pessoa Física fará a constituição uma empresa, integralizando nesta a área de 13,8 ha. Através da Pessoa Jurídica será realizada a negociação com a empresa incorporadora, através de um contrato por valor de mercado da área, ou seja, R\$ 117.300,00, onde se estima a geração de 230 lotes, sendo que 50% permanecem na empresa incorporadora e o restante retorna à empresa constituída pelo proprietário atual.

Sendo assim, o contribuinte realizará a constituição da empresa que detenha objeto social a compra e venda de bens imóveis, para realizar a integralização de capital na referida empresa, por meio da área de 13,8 ha a valor de mercado.

Na ocorrência desta integralização por valor de mercado da área, resultará ao contribuinte um ganho tributável de R\$ 53.585,20, gerando assim um imposto de renda sobre ganho de capital na alienação de bens no valor de R\$ 6.965,04, conforme pode ser observado no Quadro 3. Da mesma forma, também surgirão custos com honorários e taxas para constituição da empresa, numa estimativa do total de R\$ 5.130,01, conforme apresentado anteriormente no Quadro 17.

Feito isso o contribuinte passa a negociar em nome da empresa, nessas condições, ao vender a área para incorporadora, a empresa terá obrigações com impostos incidentes na tributação da empresa do Lucro Presumido no total de R\$ 6.955,89 referente as alíquotas de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL.

Quadro 20 - Tributação na Alienação da Área Total Tipo D

Valor de Custo da Área		117.300,00
PIS - 0,65%		762,45
(+) COFINS - 3%		3.519,00
Base de Cálculo IRPJ 8%	9.384,00	
Base de Cálculo CSLL 12%	14.076,00	
(+) IRPJ - 15%		1.407,60
(+) IRPJ - 10%		-
(+) CSLL - 9%		1.266,84
(=) Total Imposto na Transf. da Área p/ Incorp.		6.955,89

Fonte: Elaborado pela autora

No recebimento de 50% dos lotes pela empresa, estima-se que o valor de cada lote será de R\$ 1.020,00, conforme apresentado anteriormente no Quadro 13.

Para a transferência do bem à Empresa, será de responsabilidade desta as despesas com ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) no valor de R\$ 14.490,00, conforme já demonstrado no Quadro 8 e, também será sua a obrigação com as despesas de escritura e registro de cada lote recebido, o que se estima o total de R\$ 34.672,50, conforme calculado anteriormente no Quadro 9.

No momento em que o valor de custo de cada lote é de R\$ 1.020,00 e, o rateio das despesas com ITBI e registro, o custo da cada lote para empresa será de R\$ 1.447,50, conforme apresentado no Quadro 14.

No momento da alienação, considerando o valor de venda dos lotes em R\$ 48.000,00, resultará para empresa uma receita Bruta de R\$ 5.520.000,00. A esta receita deverá ser aplicado os percentuais relativos aos impostos de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL. Da mesma forma, depois de deduzido o total de custo sobre as unidades vendidas e, as despesas com corretagem, resultará para empresas um lucro líquido de R\$ 4.660.920,57.

Quadro 21 - Lucro Líquido na Alienação Total Tipo D

Valor do Negócio do Lote		48.000,00
(x) Total Lotes		115
(=) Receita Bruta Total		5.520.000,00
(-) PIS - 0,65%		35.880,00
(-) COFINS - 3%		165.600,00
(=) Receita Líquida		5.318.520,00
Custo das Unidades Vendidas	166.462,50	
Despesas com Vendas	331.200,00	
(-) Custos e Despesas		497.662,50
Base de Cálculo IRPJ 8%	441.600,00	
Base de Cálculo CSLL 12%	662.400,00	
(-) IRPJ - 15%		66.240,00
(-) IRPJ - 10%		20.160,00
(-) CSLL - 9%		59.616,00
(-) Imposto Devido na Integralização de Capital		6.965,04
(-) Imposto Devido na Transf. da Área p/ Incorp.		6.955,89
(=) Resultado após IR e CSLL		4.660.920,57

Fonte: Elaborado pela autora

O contribuinte, como sócio da empresa, estará recebendo este lucro por meio de uma distribuição de lucros ou dividendos, o que para ele será isento de imposto sobre a renda de pessoa física.

3.3.5 Tipo E – Construção por Empreitada III

Também é possível que o contribuinte negocie com uma empresa incorporadora, a área da forma como se encontra, com a negociação a valor de custo, e incluir no contrato uma cláusula de cessão ou anuência dos direitos da Pessoa Física para Pessoa Jurídica, para que venha a receber da incorporadora os lotes prontos em uma empresa de sua propriedade.

Por se referir a uma negociação a preço de custo da área para o contribuinte, este estará se isentando de imposto de renda sobre ganho de capital na alienação de bens.

Conforme previsto na negociação com a incorporadora, a anuência dos direitos da Pessoa Física para a Pessoa Jurídica, o contribuinte estará constituindo uma empresa, para que a entrega do total de 50% dos lotes pela incorporadora, seja feita direto na Pessoa Jurídica, no valor de R\$ 554,04 cada lote, conforme apresentado anteriormente no Quadro 7.

Para constituir a empresa, estima-se o total de custos em R\$2.255,51, conforme despesas com honorários e taxas.

Na transferência do bem à Empresa do contribuinte, será de responsabilidade desta as despesas com ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) no valor de R\$ 14.490,00, conforme já demonstrado no Quadro 8 e, também será sua a obrigação com as despesas de escritura e registro de cada lote recebido, o que se estima o total de R\$ 34.672,50, conforme calculado anteriormente no Quadro 9.

Tendo em vista o valor de custo total dos lotes e, total das despesas com ITBI e registro, verifica-se que o valor de cada lote para esta empresa será de R\$ 981,54, o que representará o total de R\$ 112.877,30 o custo de unidades vendidas, conforme já apresentado no Quadro 10.

No momento da alienação, considerando o valor de venda dos lotes em R\$ 48.000,00, resultará para empresa uma receita Bruta de R\$ 5.520.000,00. A esta receita deverá ser aplicado os percentuais relativos aos impostos de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL. Da mesma forma, depois de deduzido o total de custo sobre as unidades vendidas e, as despesas com corretagem, resultará para Empresa um lucro líquido de R\$ 4.728.426,70.

Quadro 22 - Lucro Líquido na Alienação Total Tipo E

Valor do Negócio do Lote		48.000,00
(x) Total Lotes		115
(=) Receita Bruta Total		5.520.000,00
(-) PIS - 0,65%		35.880,00
(-) COFINS - 3%		165.600,00
(=) Receita Líquida		5.318.520,00
Custo das Unidades Vendidas	112.877,30	
Despesas com Vendas	331.200,00	
(-) Custos e Despesas		444.077,30
Base de Cálculo IRPJ 8%	441.600,00	
Base de Cálculo CSLL 12%	662.400,00	
(-) IRPJ - 15%		66.240,00
(-) IRPJ - 10%		20.160,00
(-) CSLL - 9%		59.616,00
(=) Resultado após IR e CSLL		4.728.426,70

Fonte: Elaborado pela autora

O contribuinte, como sócio da empresa, estará recebendo este lucro por meio de uma distribuição de lucros ou dividendos, o que para ele será isento de imposto sobre a renda de pessoa física.

3.3.6 Tipo F – Construção por Empreitada IV

Também é possível que o contribuinte negocie com uma empresa incorporadora, a área da forma como se encontra com a negociação a valor de mercado, e incluir no contrato uma cláusula de cessão ou anuência dos direitos da Pessoa Física para Pessoa Jurídica, para que venha a receber da incorporadora os lotes prontos em uma empresa de sua propriedade.

Pelo fato da venda da área de 13,8 ha se dá pelo valor de mercado, ou seja, por R\$ 117.300,00, o contribuinte terá um ganho tributável de R\$ 53.585,20, o que irá acarretar em um imposto de renda sobre o ganho de capital na alienação de bens no valor de R\$ 6.965,04, conforme já mencionado no Quadro 3.

Conforme previsto na negociação com a incorporadora, a anuência dos direitos da Pessoa Física para a Pessoa Jurídica, o contribuinte estará constituindo

uma empresa, para que a entrega do total de 50% dos lotes pela incorporadora, seja entregue direto na Pessoa Jurídica ao valor de R\$ 1.020,00 cada lote, conforme Quadro 13.

Para constituir a empresa, estima-se o total de custos de R\$ 2.255,51, conforme despesas com honorários e taxas. Na conclusão do loteamento, para a transferência do bem para a empresa do contribuinte, será de responsabilidade desta as despesas com ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) no valor de R\$ 14.490,00, conforme já demonstrado no Quadro 8 e, também será sua a obrigação com as despesas de escritura e registro de cada lote recebido, o que se estima o total de R\$ 34.672,50, conforme calculado anteriormente no Quadro 9.

Em relação ao valor de custo de cada lote e, as despesas com ITBI e registro, verifica-se que o valor de cada lote para esta empresa será de R\$ 1.447,50, o que representará o total de R\$ 166.462,50 o custo de unidades vendidas, conforme apresentado no Quadro 14.

No momento da alienação, considerando o valor de venda dos lotes em R\$ 48.000,00, resultará para empresa uma receita Bruta de R\$ 5.520.000,00. A esta receita deverá ser aplicado os percentuais relativos aos impostos de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL, de acordo com a tributação pelo Lucro Presumido. Da mesma forma, depois de deduzido o total de custo sobre as unidades vendidas e, as despesas com corretagem, resultará à Empresa um lucro líquido de R\$ 4.667.876,46.

Quadro 23 - Lucro Líquido na Alienação Total Tipo F

Valor do Negócio do Lote		48.000,00
(x) Total Lotes		115
(=) Receita Bruta Total		5.520.000,00
(-) PIS - 0,65%		35.880,00
(-) COFINS - 3%		165.600,00
(=) Receita Líquida		5.318.520,00
Custo das Unidades Vendidas	166.462,50	
Despesas com Vendas	331.200,00	
(-) Custos e Despesas		497.662,50
Base de Cálculo IRPJ 8%	441.600,00	
Base de Cálculo CSLL 12%	662.400,00	
(-) IRPJ - 15%		66.240,00
(-) IRPJ - 10%		20.160,00
(-) CSLL - 9%		59.616,00
(-) Imposto Devido na Transf. da Área p/ Incorp.		6.965,04
(=) Resultado após IR e CSLL		4.667.876,46

Fonte: Elaborado pela autora

Tal como ocorreria no Tipo E, na modalidade de “Construção por Empreitada IV”, o contribuinte, como sócio da empresa, estará recebendo este lucro por meio de uma distribuição de lucros ou dividendos, o que para ele será isento de imposto sobre a renda de pessoa física.

3.3.7 Tipo G – Construção por Administração I

Outra possibilidade seria a de o próprio proprietário da área de 13,8 ha construir o loteamento, através da terceirização de profissionais ou empresas. O contribuinte, desejando ficar com o total de 230 lotes, pode optar por ser o responsável pela obra no loteamento, terceirizando pessoas ou empresas para a realização das obras de infraestrutura.

Através dos orçamentos com profissionais ou empresas terceirizadas, pressupõe uma despesa no total de R\$ 3.974.121,67 em gastos com infraestrutura e legalização do loteamento. Por ser o próprio contribuinte o responsável pelo loteamento, serão dele o total dos 230 lotes.

Por se tratar do próprio contribuinte o responsável pelo loteamento e, para efeitos de tributação, ele fica equiparado a Pessoa Jurídica, pois, conforme previsto no art. 150 do Decreto nº 3.000/99, a Pessoa Física que promover a incorporação de loteamentos com a finalidade de obter lucro, equipara-se a Pessoa Jurídica.

Neste contexto, na alienação do total de 230 lotes, por valor estimado de R\$ 48.000,00, o contribuinte terá uma receita bruta de R\$ 11.040.000,00, que em decorrência de estar equiparado a Pessoa Jurídica, deverá tributar sobre o total da receita o percentual de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL, como se empresa do Lucro Presumido fosse. Assim, este contribuinte terá um imposto no total de R\$ 718.992,00, conforme calculado no Quadro 24.

Quadro 24 - Imposto Total Tipo G

Valor do Negócio do Lote		48.000,00
(x) Total Lotes		230
(=) Receita Bruta Total		11.040.000,00
(-) PIS - 0,65%		71.760,00
(-) COFINS - 3%		331.200,00
Base de Cálculo IRPJ 8%	883.200,00	
Base de Cálculo CSLL 12%	1.324.800,00	
(-) IRPJ - 15%		132.480,00
(-) IRPJ - 10%		64.320,00
(-) CSLL - 9%		119.232,00
(=) Total Imposto Incidente		718.992,00

Fonte: Elaborado pela autora

Portanto, em razão das deduções com impostos, as despesas com corretagem pagas e o custo total dos lotes, o lucro líquido deste contribuinte será de R\$ 5.684.486,29, o que pode ser observado no Quadro 25.

Quadro 25 - Lucro Líquido na Alienação Total Tipo G

Valor do Negócio do Lote		48.000,00
(x) Total Lotes		230
(=) Receita Bruta Total		11.040.000,00
(-) PIS - 0,65%		71.760,00
(-) COFINS - 3%		331.200,00
(=) Receita Líquida		10.637.040,00
Custo das Unidades Vendidas	3.974.121,71	
Despesas com Vendas	662.400,00	
(-) Custos e Despesas		4.636.521,71
Base de Cálculo IRPJ 8%	883.200,00	
Base de Cálculo CSLL 12%	1.324.800,00	
(-) IRPJ - 15%		132.480,00
(-) IRPJ - 10%		64.320,00
(-) CSLL - 9%		119.232,00
(=) Resultado após IR e CSLL		5.684.486,29

Fonte: Elaborado pela autora

O contribuinte, como equiparado a Pessoa Jurídica, estará recebendo este lucro por meio de distribuição de lucros, o que para ele será isento de imposto sobre a renda de pessoa física.

3.3.8 Tipo H – Construção por Administração II

Surge também a possibilidade do contribuinte constituir uma empresa, passando o terreno para a Pessoa Jurídica e, ele próprio construir o loteamento através da terceirização de empresas.

Primeiramente o contribuinte irá constituir a empresa que tenha objeto social a compra, venda e o loteamento de imóveis, e irá integralizar por valor de custo, a área de 13,8 ha no capital desta empresa. Nesta operação, ele terá uma despesa no valor de R\$ 5.130,01, relativo taxas e honorários com a constituição da empresa e as custas com a transferência da área para empresa constituída, conforme apresentado no Quadro 17.

Como já apresentado no Quadro 5, estima-se que se dará um total de 230 lotes e, conforme valores orçados com profissionais e empresas, o total de gastos

com infraestrutura e legalização para a conclusão do loteamento é de R\$ 3.974.121,67.

Conforme mencionado anteriormente que a alienação total dos lotes se dará em curto prazo, e o valor para venda de cada lote será de R\$ 48.000,00, a receita bruta desta empresa no final do exercício totalizará R\$ 11.040.000,00. Deduzindo da receita total, o custo total com infraestrutura e legalização do loteamento, bem como as despesas com corretagem e o total de imposto devido, o lucro líquido da empresa será de R\$ 5.684.486,29, como apresentado no Quadro 25.

Este lucro será disponibilizado ao contribuinte como forma de distribuição de lucros, o que isentará este contribuinte do imposto sobre a renda Pessoa Física.

3.3.9 Tipo I – Sociedade em Conta de Participação - SCP

Outra possibilidade que o contribuinte tem para realizar a venda da área de terras é a opção de ingressar como sócio participante em uma Sociedade em Conta de Participação, com um sócio ostensivo, que normalmente é uma empresa do ramo de loteamento ou incorporação.

O sócio participante realizará o aporte de capital no valor de R\$ 63.714,80 através da integralização da área de 13,8 hectares. Com isso, em se tratando do valor de custo da área, não resultará em imposto de renda na transferência do bem.

Em decorrência da SCP se tratar de uma sociedade com prazo determinado, sua existência se dá até que ocorra o último recebimento das unidades vendidas, considera-se que o prazo para venda e recebimento do total dos lotes se dará em curto prazo, após a conclusão de todo o empreendimento.

Será o sócio ostensivo quem responderá perante terceiros, será ele o responsável pelo andamento da obra. Estima-se que o total dos gastos desde a abertura da SCP, infraestrutura, além de despesas com ITBI, registro, demais taxas e honorários, o total de R\$ 4.043.600,62, conforme apresentado no quadro 26.

Quadro 26 - Total Despesa SCP

Despesas na Constituição SCP	2.255,51
(+) Averbação/Registro	3.508,60
(+) Custo das Unidades Vendidas	4.037.836,51
(=) Gastos Gerais	4.043.600,62

Fonte: Elaborado pela autora

No momento da alienação total dos lotes, ou seja, na venda de 230 lotes por R\$ 48.000,00 cada um, presume-se que a empresa terá uma receita bruta de R\$ 11.040.000,00, sobre esta receita serão deduzidos todos os impostos incidentes, as despesas com corretagem e os custos com infraestrutura e legalização, chegando ao lucro líquido de R\$ 5.615.007,38 conforme pode ser observado no Quadro 27.

Quadro 27 - Lucro Líquido na Alienação Total Tipo I

Valor do Negócio do Lote		48.000,00
(x) Total Lotes		230
(=) Receita Bruta Total		11.040.000,00
(-) PIS - 0,65%		71.760,00
(-) COFINS - 3%		331.200,00
(=) Receita Líquida		10.637.040,00
Gastos Gerais	4.043.600,62	
Despesas com Vendas	662.400,00	
(-) Custos e Despesas		4.706.000,62
Base de Cálculo IRPJ 8%	883.200,00	
Base de Cálculo CSLL 12%	1.324.800,00	
(-) IRPJ - 15%		132.480,00
(-) IRPJ - 10%		64.320,00
(-) CSLL - 9%		119.232,00
(-) Imposto Devido Aporte de Capital		-
(=) Resultado após IR e CSLL		5.615.007,38

Fonte: Elaborado pela autora

Após calculado o lucro líquido da SCP, o valor aportado pelos sócios será devolvido aos mesmos e, o saldo restante deverá ser distribuído aos sócios na proporção de 50% conforme acordado entre os sócios, mesmo que sua participação seja diverso a sua participação no capital da SCP, condição prevista conforme art. 1.007 do Código Civil. Nessas condições, o saldo que o sócio participante estará

recebendo ao final da operação, será distribuído como isento de imposto sobre a renda pessoa física, no total de R\$ 2.807.503,69, o que pode ser observado no Quadro 28.

Quadro 28 - Lucro Líquido Distribuído

Lucro Líquido SCP	5.615.007,38
(x) % Participação dos Sócios	50,00%
(=) Lucro Líquido Disponível	2.807.503,69

Fonte: Elaborado pela autora

Diante das modalidades de alienação estudadas, é possível qual delas, se tornará benéfica ao contribuinte, dando-lhe maior rentabilidade e menores encargos tributários.

3.4 ANÁLISE DOS RESULTADOS

A seguir apresenta-se o quadro comparativo das modalidades estudadas, a fim de analisar qual a opção de alienação se tornará mais vantajosa ao contribuinte. Para cada modalidade, é possível identificar o Lucro Bruto estimado, bem como o total, tanto em valor monetário como o percentual de tributos incidentes sobre a receita bruta de cada uma delas. Outro fator importante de se destacar nesta análise, é o total de Lucro Líquido a disposição do contribuinte, bem como Margem de Lucro em relação a receita bruta que cada uma das modalidades representa.

Quadro 27 - Análise dos Resultados

	ALIEIÇÃO DA AREA TOTAL COMO SE ENCONTRA	FORMAS DE ALIEIÇÃO DE IMÓVEL LOTEADO - POSSIBILIDADES X GANHOS TRIBUTÁRIOS									
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	
Valor de Alienação	117.300,00	5.520.000,00	5.520.000,00	5.520.000,00	5.520.000,00	5.520.000,00	5.520.000,00	5.520.000,00	11.040.000,00	11.040.000,00	11.040.000,00
Custo (Terreno e Loteamento)	(63.714,80)	(112.877,30)	(166.462,50)	(112.877,30)	(166.462,50)	(112.877,30)	(166.462,50)	(3.974.121,71)	(3.974.121,71)	(4.043.600,62)	
Custo Corretagem	-	(331.200,00)	(331.200,00)	(331.200,00)	(331.200,00)	(331.200,00)	(331.200,00)	(662.400,00)	(662.400,00)	(662.400,00)	
LUCRO BRUTO	53.585,20	5.075.922,70	5.022.337,50	5.075.922,70	5.022.337,50	5.075.922,70	5.022.337,50	6.403.478,29	6.403.478,29	6.333.999,38	
% MARGEM LUCRO BRUTO	45,68%	91,96%	90,98%	91,96%	90,98%	91,96%	90,98%	58,00%	58,00%	57,37%	
IRPF - GCAP TERRA NUA	(6.965,04)	-	(6.965,04)	-	(6.965,04)	-	(6.965,04)	-	-	-	
IRPF - GCAP LOTES PRONTO	-	(730.125,87)	(722.418,12)	-	-	-	-	-	-	-	
IMPOSTOS S/VENDAS PJ	-	-	-	(351.274,29)	(354.451,89)	(347.496,00)	(347.496,00)	(718.992,00)	(718.992,00)	(718.992,00)	
TOTAL IR + TRIBUTOS S/ VENDA	(6.965,04)	(730.125,87)	(729.383,16)	(351.274,29)	(361.416,93)	(347.496,00)	(354.461,04)	(718.992,00)	(718.992,00)	(718.992,00)	
% IR + TRIBUTOS S/ VENDA	5,94%	13,23%	13,21%	6,36%	6,55%	6,30%	6,42%	6,51%	6,51%	6,51%	
LUCRO LÍQUIDO NEGÓCIO	46.620,16	4.345.796,83	4.292.954,34	4.724.648,41	4.660.920,57	4.728.426,70	4.667.876,46	5.684.486,29	5.684.486,29	5.615.007,38	
% MARGEM LUCRO LÍQUIDO	39,74%	78,73%	77,77%	85,59%	84,44%	85,66%	84,56%	51,49%	51,49%	50,86%	
LUCRO LÍQUIDO DISTRIBUÍDO	46.620,16	4.345.796,83	4.292.954,34	4.724.648,41	4.660.920,57	4.728.426,70	4.667.876,46	5.684.486,29	5.684.486,29	2.807.503,69	

Fonte: Elaborado pela autora

Conforme dados apresentados no Quadro 27, se o contribuinte optasse pela venda da área da forma como se encontra a valor de mercado, ou seja, por R\$

117.300,00, em decorrência do custo da área ser R\$ 63.714,80, ele teria uma despesa de R\$ 6.965,04 relativo ao imposto de renda sobre ganho de capital na alienação da terra. Com isso, seu Lucro Líquido seria de R\$ 46.620,16.

Na sequência, as opções “A” e “B”, descrevem toda a operação realizada pelo contribuinte na Pessoa Física. O contribuinte irá vender a área para uma empresa incorporadora, para posteriormente receber os lotes prontos. No recebimento dos lotes, no momento em que o contribuinte for alienar a terceiros, incidirá um valor expressivo de imposto de renda sobre ganho de capital na alienação total dos lotes, o que resultará em um percentual superior a 13% de tributos em ambas as operações. A implicação disso é um Lucro Líquido estimado de R\$ 4.345.796,83 e R\$ 4.292.954,34 nas modalidades A e B, respectivamente.

Para as formas “C” e “D”, considera-se a constituição de uma empresa de propriedade do contribuinte e, a área em estudo será integralizada ao capital desta empresa. Será na Pessoa Jurídica que o contribuinte estará alienando a área da forma como se encontra, para posteriormente receber como forma de pagamento os lotes e, como Pessoa Jurídica vender a terceiros. Nestas operações de venda na Pessoa Jurídica, incidirão os impostos que prevalecem as Empresas do Lucro Presumido. Para ambas as opções os impostos representarão 6,36% e 6,55% respectivamente, para um Lucro Líquido de R\$ 4.724.648,41 em “C” e R\$ 4.660.920,57 em “D”.

Na sequência, nas modalidades “E” e “F”, ambas as opções caracterizam-se em o contribuinte, na Pessoa Física vender a área para empresa incorporadora e, posteriormente, com a constituição de uma empresa de sua propriedade, recebe os 115 lotes de seu direito nesta Pessoa Jurídica. Para a opção “E”, o percentual de imposto de renda mais os impostos sobre vendas será de R\$ 347.496,00, o que equivale a 6,30%, sobre o valor da receita bruta do total de 115 lotes. Na opção “F” o percentual de impostos incidente totalizam R\$ 354.461,04, o que representa 6,42% sobre o valor total de alienação. O Lucro Líquido estimado para as opções, totalizam R\$ 4.728.426,70 em “E” e R\$ 4.667.876,46 em “F”.

Analisando as Opções “G” e “H”, ambas caracterizadas como Construção por Administração, pois o contribuinte Pessoa Física, ou a partir de uma Empresa de sua propriedade e, realizando as operações na Pessoa Jurídica, se torne o responsável pelo empreendimento. Por ser do contribuinte a responsabilidade, todos

os custos serão deste e a alienação se dará no total dos 230 lotes, o que fará com que o Lucro Líquido totalize R\$ 5.684.486,29 em ambos os casos.

A opção “I” descreve as possibilidades de o contribuinte ingressar como sócio participante em uma Sociedade em Conta de Participação, e nesta, realizar o aporte de Capital da área em estudo. Nesta modalidade o Lucro Líquido representa R\$ 2.807.503,69, o que representa uma margem de lucro de 50,86% em relação a receita bruta total.

Nessas condições, pode ser observado que em termos de Lucratividade será mais vantajoso o contribuinte optar pelo Tipo G ou Tipo H, pois o total dos 230 lotes serão alienados pelo próprio contribuinte. Porém, considerando que, por se tratar de “administração”, todas as responsabilidades com a obra perante terceiros serão do próprio contribuinte, o que se torna um ponto negativo na escolha de uma destas opções, visto que ele não é especialista no ramo imobiliário.

Em contrapartida, quando a obra é executada por conta de uma empresa incorporadora, todas as responsabilidades passam a ser desta. Neste caso, identifica-se que não é aconselhável assumir os riscos de uma atividade desconhecida e de tamanha relevância para qualquer indivíduo que venha a adquirir um lote.

Porém, a partir da análise em relação aos encargos tributários, dá-se ênfase ao Tipo E, onde os tributos incidentes na operação totalizam 6,30% e, a margem de lucro é de 85,66%. Outro fator relevante, a responsabilidade pela obra, será unicamente da empresa incorporadora.

Comparando a alternativa “E” com as alternativas “G e H”, observa-se que nas alternativas “G e H”, onde a receita total é derivada de venda e do custo da totalidade dos lotes, a margem de lucro é de 51,49% em relação à receita bruta e representa R\$ 5.684.486,29. Já a opção “E” a margem de lucro em relação a receita bruta é de 85,66%, o que em valores absolutos representa R\$ 4.728.426,70 e, as obrigações perante terceiros será da empresa incorporadora.

Portanto, a melhor opção será a “E”, que representa a menor carga tributária em relação à receita bruta da operação e, por não ser do contribuinte a responsabilidade com o loteamento, não surge a ele obrigações com passivos ocultos que possam surgir.

4 CONCLUSÃO

Visto que a carga tributária que recai sobre os contribuintes é excessivamente alta, estes buscam auxílio no Contador, visando através de meios legais, encontrar alternativas para reduzir a carga tributária, maximizando seus lucros.

Frente a obrigatoriedade de prestar informações corretas ao fisco e, a necessidade de aprofundar o conhecimento, devido ao maior enfoque que o órgão competente vem dando a este tema, busca-se na legislação tributária e no manual do Imposto de Renda, informações adequadas para realizar a análise do que se torna mais vantajoso ao contribuinte no momento da alienação de bens imóveis.

Desta forma, o presente estudo teve como principal objetivo demonstrar de que maneira o contribuinte, Pessoa Física, valendo-se dos meios legais, poderá ter menor carga tributária na alienação de bens imóveis, identificando as possibilidades que o fará reduzir a tributação incidente.

Foram dez as opções propostas, considerando uma área de 13,8 hectares de terras no município de São Francisco de Paula (RS), onde o contribuinte, a fim de potencializar seus lucros, pretende realizar um loteamento na área objeto de estudo. A partir da otimização da área para a posterior venda, com a incidência de tributos, surge à necessidade de identificar qual modalidade, dentre as que foram exploradas, será mais vantajosa ao contribuinte em termos de redução da carga tributária.

Por meio da realização dos cálculos e da análise das possíveis opções legais de venda, pode-se observar que a melhor alternativa levaria o contribuinte a optar por vender a área da forma como se encontra para empresa incorporadora a valor de custo. No contrato de negociação, incluir uma cláusula de cessão ou anuência dos direitos da Pessoa Física para Pessoa Jurídica, para que venha a receber da incorporadora os lotes prontos em uma empresa de sua propriedade. Será na Pessoa Jurídica que os lotes serão vendidos a terceiros; no presente estudo, alternativa tratada como “Tipo E – Construção por Empreitada III”.

Um contribuinte, sem qualquer instrução prévia sobre as possíveis alternativas de alienação, poderá optar simplesmente por contratar uma empresa incorporadora em nome da Pessoa Física, para posteriormente receber os lotes e vendê-los a terceiros, também como Pessoa Física. Esta situação foi apresentada no “Tipo A” e “Tipo B”, ambas denominadas como “Loteamento Tradicional”. Nessas

duas operações o contribuinte estará gerando um alto imposto de renda sobre ganho de capital referente a alienação dos lotes, implicando em um percentual superior a 13% de tributos.

Porém, se optar pela estratégia de venda “Tipo E”, já mencionado anteriormente, o percentual de tributos incidentes nesta operação reduz para 6,30% sobre o valor de alienação, ou seja, o contribuinte passará a ter um lucro líquido R\$ 4.728.426,70 o que representa 85,66% em relação a receita bruta da alienação. Assim, a diferença entre o total de tributos apresentados em percentuais, entre a situação representada nas alternativas “A e B”, em comparação com a “E”, representa uma economia tributária que o contribuinte teve por aderir ao planejamento tributário.

Por isso, o planejamento tributário é essencial para o controle dos gastos com o pagamento de tributos, pois se realizado de forma adequada poderá gerar relevantes benefícios. A partir de uma análise precisa do empreendimento, pode indicar maior retorno financeiro e proporcionar uma economia tributária.

Em cada uma das modalidades observou-se que são muitas as obrigações acessórias a serem cumpridas pelo empreendedor, obrigações estas que poderiam ser tratadas com mais profundidade. Trata-se de obrigações ambientais, administrativas e fiscais, que no dia-a-dia são indispensáveis à demanda de conhecimento.

No envolvimento de um trabalho, à medida que o estudo vai avançando, também nascem as curiosidades e interesses em buscar mais conhecimentos. A medida que o estudo de cada modalidade foi evoluindo, causou o interesse do autor em obter mais informações relativas às empresas constituídas sob forma de “SCP” (Sociedade em Conta de Participação), sobre sua constituição, sua forma jurídica, seus sócios: direitos e obrigações, enfim, um estudo que contempla desde o início até a sua dissolução, incluindo aspectos societários e fiscais tributários. Assim, sugere-se esse enfoque em estudos futuros.

REFERÊNCIAS

- AUTEN, Gerald; JOULFAIAN, David. **Bequest taxes and capital gains realizations**. Journal of Public Economics. Vol. 81, Issue 2, 2001. Disponível em: <http://ac.els-cdn.com/S0047272700000888/1-s2.0-S0047272700000888-main.pdf?_tid=8d5928be-70f4-11e4-9932-00000aab0f6b&acdnat=1416515817_655e65c68b91bcb4f0eee571a83c2a5e>. Acesso em 23 Mar. 2015.
- BADO, Cleber; MILANI, Gilberto Elói. **Fundamentos de contabilidade I**. Curitiba: IESDE, 2010.
- BRASIL. **Código civil**; Código de processo civil ; Código comercial ; Constituição Federal ; Legislação civil, processual civil e empresarial. 16.ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.
- BRASIL. Decreto nº 3000, de 26 de março de 1999. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3000.htm>. Acesso em 23 Mar. 2015.
- BRASIL. Lei nº 9.249, de 26 de Dezembro de 1995. Altera a legislação do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como da contribuição social sobre o lucro líquido, e dá outras providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9249.htm>. Acesso em 08 Jun. 2015.
- BRASIL. PINTO, Antônio Luiz de Toledo; WINDT, Márcia Cristina Vaz dos Santos; CÉSPEDES, Livia EDITORA SARAIVA. **Código Tributário Nacional e Constituição Federal**. 14.ed. São Paulo: Saraiva, 2008.
- CAMPOS, Cândido H. **Prática de planejamento tributário**: como fazer planejamento tributário. São Paulo, SP: Quartier Latin do Brasil, 2007.
- CASTRO, Daniel Aureo de; BONFIM, Edilson Mougénot. **Direito imobiliário**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- CERVO, Amado Luiz; BERVIAN, Pedro Alcino. **Metodologia científica**. 5.ed. São Paulo: Prentice Hall, 2002
- COELHO, Cláudio Ulysses Ferreira; LINS, Luiz dos Santos. **Teoria da contabilidade**: abordagem contextual, histórica e gerencial. São Paulo: Atlas, 2010.
- COSTA, Magnus Amaral da. **Contabilidade da construção civil e atividade imobiliária**. 2.ed. São Paulo: Atlas, 2005.
- DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. 8.ed. São Paulo: Saraiva, 2009.
- DUSANSKY, Richard; KOÇ, Çağatay. The capital gains effect in the demand for housing. **Journal of Urban Economics**. Vol. 61, Issue 2, 2007. Disponível em: <<http://ac.els-cdn.com/S0094119006000799/1-s2.0-S0094119006000799>>

main.pdf?_tid=faef53f2-70f0-11e4-8bdb-00000aab0f6c&acdnat=1416514283_875ff0841a299e600a1311f858e30fa4 >. Acesso em 23 Mar. 2015.

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

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. **Tabela de Emolumentos**. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/export/servicos/emolumentos/Tabela_de_Emolumentos_2015.pdf>. Acesso em 08 Jun. 2015.

FABRETTI, Lúaudio Camargo. **Contabilidade tributária**. 8.ed., atual. São Paulo: Atlas, 2003.

FRIES, Lauri Natalício. **Contabilidade para Estudantes**. 2.ed., atual. Taquara: FACCAT, 2005

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

IUDÍCIBUS, Sérgio de. **Teoria da contabilidade**. 10.ed. São Paulo: Atlas, 2010.

IUDÍCIBUS, Sérgio de; MARION, José Carlos; FARIA, Ana Cristina de. **Introdução à teoria da contabilidade: para o nível de graduação**. 5.ed. São Paulo: Atlas, 2009.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Metodologia científica**. 6.ed. rev. e ampl. São Paulo: Atlas, 2011.

MARION, José Carlos. **Contabilidade básica**. 10.ed. São Paulo: Atlas, 2009.

MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro (Coord.). **Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação** : lei 10.931/04 numa abordagem interdisciplinar. Curitiba: Juruá, 2005

NEPOMUCENO FILHO, Fernando. **Custos e contabilidade na atividade imobiliária da construção civil**. São Paulo: Thomson IOB, 2004.

OLIVEIRA, Gustavo Pedro de. **Contabilidade tributária**. 2.ed. rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2008.

OLIVEIRA, José Jayme de Macêdo. **Impostos estaduais: ICMS, ITCS, IPVA**. São Paulo: Saraiva, 2009

OLIVEIRA, Luís Martins de; CHIEREGATO Renato; PEREZ JUNIOR, José Hernandez; GOMES, Marliete Bezerra. **Manual de Contabilidade Tributária: textos e testes com as respostas**. 8 ed. São Paulo: Atlas, 2009.

PERES, Adriana Manni; VIANA, Ivo Ribeiro; GAZOLA, Miguel. **Operações imobiliárias**. 2.ed. São Paulo: Thomson IOB, 2003.

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 2012). 21.ed. rev., atual. e ampl. Brasília: Conselho Federal de Contabilidade, 2013. Disponível em: <http://www.crcrs.org.br/arquivos/livros/livro_ir.pdf?c368cb>. Acesso em 23 Mar. 2015.

RECEITA FEDERAL DO BRASIL. **Programa de Apuração dos Ganhos de Capital.** Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaFisica/GanhoCapital/2015/Gcapital/programaGC2015win.htm>>. Acesso em 23 Mar. 2015.

REVISTA CRCRS. **Reflexões sobre a Sociedade Holding no Planejamento Sucessório.** 20. ed. 2014.

RIBEIRO, Osni Moura. **Contabilidade geral fácil.** 9.ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

RICHARDSON, Roberto Jarry. **Pesquisa social:** métodos e técnicas. 3.ed. rev. e ampl. São Paulo: Atlas, 1999

SÁ, Antônio Lopes de; SÁ, Ana Maria Lopes de. **Dicionário de contabilidade.** 11.ed. rev. e ampl. São Paulo: Atlas, 2009.

SÃO FRANCISCO DE PAULA. **Lei Orgânica do Município.** São Francisco de Paula, RS.

_____. Lei nº 2394, de 14 de Novembro de 2006. Dispõe sobre o parcelamento do solo e dá outras providências. São Francisco de Paula, RS, 2015.

_____. Lei nº 1054, de 27 de Janeiro de 1989. Institui o imposto sobre a transmissão “inter-vivos”, por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos e dá outras providências. São Francisco de Paula, RS, 2015.

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

SHAN, Hui. The effect of capital gains taxation on home sales: Evidence from the Taxpayer Relief Act of 1997. **Journal of Public Economics.** Vol. 95, Issues 1–2, 2011. Disponível em: <http://ac.els-cdn.com/S0047272710001490/1-s2.0-S0047272710001490-main.pdf?_tid=2379ba32-70f2-11e4-b44b-00000aab0f6b&acdnat=1416514780_529833f5336ccff68a6abc59bf15928f> Acesso em 23 Mar. 2015.

TEIXEIRA, Paulo Joní. **Patrimônio de Afetação.** Porto Alegre: Alternativa, 2013.

TEIXEIRA, Paulo Joní; PANTALEÃO, Milton J.; TEIXEIRA, Gelson Joní Mathias. **Construção Civil – Aspectos Tributários e Contábeis.** 4 ed. Porto Alegre: Alternativa, 2013.

TOIGO, Renato Francisco. **Introdução à contabilidade**. 3.ed. Caxias do Sul, RS: EDUCS, 1999.

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