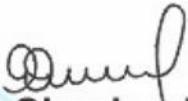
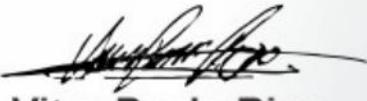


Certificamos que **Pedro Costa Teive** participou do **2 Seminário Catarinense de Estudantes de Ciências Contábeis**, realizado em modalidade online de 13/06/2022 a 15/06/2022, como **Autor(a) de Trabalho(s)**.

Trabalhos submetidos e co-autores:

- Elisão Fiscal: Impacto Tributário Do Regime Especial De Tributação No Processo De Adesão Por Uma Empresa De Incorporação Imobiliária Da Grande Florianópolis.
Autor(a): *Pedro Costa Teive*
Co-autor(es): *Sérgio Murilo Petri*


Marisa L. Shvabe de Moraes
Presidente do CRCSC


Vitor Paulo Rigo
Coordenador da Comissão de
Relacionamento do CRCSC com as IES/SC

Realização:



A força contábil unida
pela valorização.

Apoio:



Elisão Fiscal: Impacto Tributário do Regime Especial de Tributação no Processo de Adesão por uma Empresa de Incorporação Imobiliária da Grande Florianópolis.

Pedro Costa Teive
Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC)
E-mail: pedroteive@gmail.com

Sérgio Murilo Petri
Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC)
E-mail: smpetri@gmail.com

Resumo

Em um país cuja alta carga tributária reflete negativamente nos resultados das empresas e as alterações na legislação são constantes, torna-se imprescindível estudos que auxiliem os gestores a buscarem práticas e brechas na lei a fim de reduzirem os custos tributários. Nesse sentido, o presente estudo tem como objetivo principal analisar se o Regime Especial de Tributação (RET), sob a ótica da elisão fiscal, é vantajoso para uma incorporadora na região da Grande Florianópolis. Dado o exposto, foi realizado um estudo de caso em uma incorporadora, com Sociedade de Propósito Específico (SPE), que realizou a afetação do patrimônio do empreendimento a fim de tributar as receitas das unidades vendidas pelo RET. Portanto, foram levantados, através da pesquisa bibliográfica, os entendimentos na literatura relacionados à incorporação imobiliária e ao RET. No que tange aos objetivos, a pesquisa classifica-se como descritiva. As apurações e comparações foram realizadas por meio da análise documental com base nos documentos contábeis, referentes aos anos de 2019 e 2020, disponibilizados pelo setor contábil da incorporadora. O resultado encontrado na pesquisa demonstrou que a escolha pelo Regime Especial de Tributação se mostrou vantajosa para a empresa, tendo sido viável, tributariamente, realizar a afetação do patrimônio.

Palavras-chave: Elisão Fiscal; Incorporação Imobiliária; Patrimônio de Afetação; Regime Especial de Tributação; Tipos de Tributação.

Linha Temática: Contabilidade Tributária

1 Introdução

A alta carga tributária é um tema recorrente no cenário político-econômico, visto que no Brasil os tributos possuem uma representatividade expressiva nas obrigações das empresas e, muitas vezes, acabam inviabilizando a continuidade das operações (CREPALDI, 2019). Segundo o Estudo da Carga Tributária divulgado em julho de 2021 pela Receita Federal, a carga tributária bruta do país em 2020 atingiu 31,64% do PIB e, de acordo com Araújo (2018) isso reflete negativamente na atividade das empresas do setor imobiliário, sendo o planejamento tributário uma solução para os aspectos tributários.

Dado o exposto, observa-se a importância para uma empresa adotar práticas lícitas que viabilizem a redução da carga tributária a fim de potencializar os seus resultados. Para Crepaldi (2019), o planejamento tributário, ou elisão fiscal, é um caminho lícito que visa reduzir, eliminar ou postergar o recolhimento de tributos sobre o contribuinte.

O caso da construtora Encol S.A em 1999 foi o marco inicial para a criação da lei que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporação imobiliária (PIRES, 2011). Através do decreto de falência, a empresa somou um montante de mais de R\$ 2,5 bilhões de prejuízo e mais de 700 obras paradas, além disso mais de 12 mil pessoas ficaram desempregadas e cerca de 42 mil clientes não tiveram seus imóveis entregues.

A partir dessa fragilidade, foi sancionada a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que instituiu o regime do Patrimônio de Afetação, refletindo na proteção das construtoras e incorporadoras, na economia do país, além de garantir ao consumidor o direito de receber o seu imóvel. De acordo com Martins (2009) a afetação significa segregar o patrimônio, composto por direitos e obrigações, seus frutos e encargos, uma vez que para cada empreendimento realizado há um patrimônio próprio. Fries (2013) ainda contribui dizendo que a afetação dos recursos contribui para que não haja desvios de um projeto para outro, além disso não expõem os credores ao risco de dívidas oriundas de outras atividades desenvolvidas pelo proprietário do patrimônio.

Em vista disso, a referida lei proporcionou ao incorporador um novo regime de tributação, o Regime Especial de Tributação (RET). Trata-se de um regime tributário de caráter opcional e irrevogável para as empresas que têm como atividade a incorporação de imóveis, bem como oferece à incorporadora a unificação dos impostos e alíquotas mais baixas sobre o faturamento bruto mensal (BRASIL, 2004).

Dentro do contexto acima descrito, questiona-se nesta pesquisa, se o Regime Especial de Tributação, sob a ótica da elisão fiscal, é vantajoso para uma incorporadora na região da Grande Florianópolis. Para responder ao problema levantado, tem-se os seguintes objetivos específicos: abordar os entendimentos acerca da incorporação imobiliária e do RET, descrever as diferenças tributárias entre os regimes do lucro real, lucro presumido e RET, apresentar a apuração dos tributos federais pelos regimes tributários citados a fim de comparar os resultados encontrados e, posteriormente, analisar se o regime especial de tributação, para a incorporadora em estudo, é vantajoso comparado aos demais a ponto de afetar seu patrimônio.

A pesquisa se justifica pela intenção de testar os resultados encontrados por Segreti et al. (2006), visto que a alíquota do RET se encontra diferente atualmente. Cabe salientar que, o estudo pretende contribuir tanto no meio acadêmico quanto no profissional, pois além de elucidar sobre os assuntos pertinentes da adesão ao RET, também visa cooperar para a tomada de decisão mais assertiva quanto ao regime de tributação a fim de, através da elisão fiscal, buscar o cenário tributário menos oneroso para a empresa.

No que tange a limitação da pesquisa, quanto ao aspecto espacial limita-se por se tratar de um estudo de caso, envolvendo apenas uma empresa que atua na região da Grande Florianópolis, e temporal por serem analisados apenas os dados de 2019 a 2020.

Com o propósito de organizar e assim ter um melhor entendimento, esta pesquisa é distribuída em quatro seções, fundamentação teórica, metodologia aplicada ao estudo, apresentação e a análise dos dados obtidos e, por fim, as considerações finais e argumentos conclusivos.

2 Fundamentação Teórica

Nesta sessão serão abordados os conceitos relacionados à elisão fiscal, incorporação imobiliária, patrimônio de afetação, ao Regime Especial de Tributação e a sua sistemática aplicada, bem como os regimes tributários no Brasil aplicáveis para as atividades imobiliárias.

2.1 Elisão Fiscal

A elisão fiscal está relacionada ao planejamento e estruturação da atividade exercida pela organização de modo que a escolha de percursos, dentre as opções possíveis por lei, é capaz de proporcionar o menor ônus tributário. Segundo Oliveira (2009), a elisão fiscal é um procedimento lícito realizado pelo contribuinte antes da ocorrência do fato gerador, cujo objetivo é eliminar ou postergar a obrigação tributária ou reduzir o montante devido. Trata-se de um mecanismo importante para a construção de uma organização eficaz, bem como auxilia na escolha do regime tributário mais vantajoso para as empresas.

A elisão fiscal pode ser permitida pela lei, como as imunidades, ou resultante de “brechas” da lei, ou seja, planejamento tributário (PELIZZARI, 1990). Para os procedimentos corretos, o próprio dispositivo legal permite ou até mesmo induz à economia de tributos. E para lacunas e brechas, o contribuinte configura suas operações a fim de obter um menor ônus tributário, visto que utiliza-se de elementos que a lei não proíbe ou possibilita evitar a ocorrência do fato gerador, com elementos da própria lei (ZANLUCA, 2014).

Abrahão (2011, p. 18) alerta sobre a importância de considerar o fator cronológico ao classificar uma prática adotada como elisão, uma vez que esta ocorre antes do fato gerador. Marins (2001) também corrobora dizendo que a prática de reduzir ou ocultar a obrigação tributária já existente realizada após a incidência do fato gerador é denominada como evasão fiscal, e essa prática é caracterizada como sonegação.

Segundo YAMASHITA (2005, p. 28) essas diferenças se constituem em dois critérios que são:

- a) critério de licitude ou ilicitude: de acordo com o qual os atos ilícitos se configuram como evasão fiscal, enquanto que os atos lícitos se configuram como elisão.
- b) critério temporal: onde o praticado antes do fato gerador se constituirá em elisão fiscal e, os que ocorrerem após a criação do fato gerador, se constituirá em evasão fiscal.

Seguindo esse pensamento, Souza (1998) classifica o fator cronológico como único critério seguro a fim de discernir fraude e elisão. Pois, a elisão trata-se de práticas adotadas pelo contribuinte, antes do fato gerador, para evitar, adiar ou diminuir o recolhimento dos tributos, já a fraude fiscal se refere a prática adotada após o respectivo fato gerador.

2.2 Incorporação Imobiliária

De acordo com a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no parágrafo único do art. 28, considera-se incorporação imobiliária a atividade desempenhada com o intuito de promover e realizar a construção para a venda, total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Chalhub (2017, p. 40) define a incorporação imobiliária como:

No campo dos negócios imobiliários, a expressão incorporação imobiliária tem o significado de mobilizar fatores de produção para construir e vender, durante a construção, unidades imobiliárias em edificações coletivas, envolvendo a arregimentação de pessoas e a articulação de uma série de medidas no sentido de levar a cabo a construção até sua conclusão, com individualização e discriminação das unidades imobiliárias no Registro de Imóveis.

Azevedo e Melo (2015) classificam como lícita a negociação de frações ideais que se tornarão unidades autônomas no futuro quando finalizada a obra, mesmo que o empreendimento não esteja concluído. No entanto, cabe salientar que, dentre os mecanismos que asseguram essa operação de venda das unidades imobiliárias, a Lei 4.591/64 afirma que essa sistemática só é possível, e lícita, após o registro da incorporação perante o cartório de Registro de Imóveis competente, arquivando todos os documentos elencados no art. 32 da lei a fim de garantir a legalidade e segurança do empreendimento. Nesta juntada de documentos eletrônicos são especificadas a estrutura da operação, a figura do incorporador, a situação originária do imóvel e as particularidades da edificação projetada, especialmente os projetos aprovados pelas autoridades, as plantas, metragens, características das futuras unidades e a especificação dos materiais empregados (CHALHUB, 2017).

A Lei nº 4.591/64, no art. 29, apresenta ainda a definição específica acerca do incorporador, ou seja, trata-se da pessoa física ou jurídica que possui a responsabilidade pelo empreendimento, bem como pela entrega e pelo compromisso e efetivação da venda das frações ideais.

2.3 Patrimônio de Afetação

A Lei nº 10.931/2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação das incorporações imobiliárias, apresentou alterações na Lei nº 4.591/1964. Como já mencionado, essa lei foi motivada especialmente após o caso da construtora Encol S.A, a fim de intensificar a proteção dos promissários compradores de imóvel.

Almendanha (2014) apresenta o conceito de patrimônio de afetação como segregação dos bens e direitos, ou seja, o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, do patrimônio do incorporador. A autora diz que se trata de imobilizar o patrimônio até que se atinja o fim específico, visando minimizar os riscos de eventuais má gestão, insolvência, desvios ou abandono por parte do incorporador, capazes de impossibilitar a conclusão do empreendimento. Além disso, a afetação do patrimônio proporciona autonomia financeira à incorporação, bem como credibiliza a perspectiva de conclusão do empreendimento e dá segurança aos adquirentes caso venha ocorrer qualquer problema econômico-financeiro com o incorporador (RIZZARDO, 2018).

A Lei nº 10.931/2004 ainda garante, caso a incorporação tenha o seu patrimônio afetado, a possibilidade de adesão ao Regime Especial de Tributação (RET) para aquele empreendimento, e conseqüentemente ter uma sistemática de recolhimento dos tributos de forma simplificada com alíquota única e reduzida.

Almendanha (2014) explica que a adesão do patrimônio de afetação pode ser feita a qualquer momento, bem como sobre qualquer empreendimento, mediante a formalização no Registro de Imóveis, levando em consideração a matrícula do imóvel. Por outro lado, a Lei nº 10.931/2004, no art. 31-E, cita quais situações são cabíveis de extinção, como por exemplo a averbação da construção, registro dos títulos de direito de aquisição ou extinção das obrigações perante a instituição financeira do empreendimento.

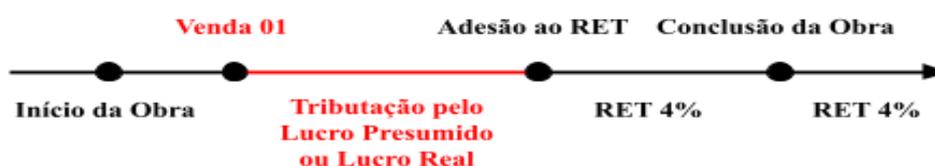
2.4 Regime Especial de Tributação

O Regime Especial de Tributação é uma sistemática, cuja adesão é facultativa, que

visa simplificar a apuração dos tributos incidentes sobre as receitas mensais obtidas pelas empresas incorporadoras. A Lei nº 10.931/2004 ainda estabelece, por meio do art. 1º, que a adesão é irrevogável enquanto perdurarem os direitos ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes. No entanto, a Instrução Normativa (IN) nº 1.435/2013, no seu art. 3º, faz menção aos requisitos necessários que devem ser atendidos, na ordem em que estão descritos, para que a adesão ao RET seja considerada efetivada.

Cabe salientar que, no dia 27/12/2019, foi publicada a Lei nº 13.970/2019 que trouxe alterações na Lei nº 10.931/2004 existente sobre o Regime Especial de Tributação (RET). Dentre as alterações, destaca-se a mudança de interpretação da Receita Federal, uma vez que até a existência da Lei nº 13.970/2019 o RET só era aplicável para as unidades vendidas antes da conclusão do empreendimento. Sendo assim, a partir do surgimento dessa lei, passou-se a ter o entendimento de que inclusive as vendas após a conclusão da obra teriam o direito de tributar pelo RET.

FIGURA 1 - LINHA DO TEMPO DO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO



Fonte: Elaborada pelo autor (2022).

A Figura 1 traz os conceitos aplicáveis pela Lei nº 13.970/2019, bem como mostra a sistemática do Regime Especial de Tributação. Sendo assim, as vendas realizadas antes da adesão ao RET são tributadas mediante o regime tributário da incorporadora (lucro presumido ou lucro real). Porém, uma vez aderido ao RET, todos os recebimentos das vendas do empreendimento serão tributados por esse regime, até mesmo após a conclusão da obra. Salienta-se também que, mesmo as vendas realizadas anteriormente ao RET, as parcelas recebidas poderão ser tributadas na alíquota simplificada do RET a partir do mês de adesão, independentemente da data de comercialização (BRASIL, 2019).

Com as alterações presentes na Instrução Normativa nº 1.435 de 2013, a alíquota do RET foi alterada de 6% para 4% sobre as receitas mensais recebidas. Visto isso, os tributos ficaram unificados com a seguinte repartição: 1,71% de Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS); 0,37% de Programa de Integração Social (PIS/PASEP); 1,26% de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e 0,66% de Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) (BRASIL, 2013).

A IN nº 1.435/2013, no art. 5º, § 1º, apresenta o conceito de receita mensal ao referir-se ao total das receitas recebidas pela incorporadora com a venda de unidades imobiliárias, bem como às receitas financeiras e às variações monetárias decorrentes dessa operação (BRASIL, 2013). Em seguida, ainda no art. 5º, § 7º, é mencionado que as vendas canceladas, devoluções de vendas e descontos incondicionais concedidos podem ser abatidos do total das receitas recebidas para fins de apuração do valor a ser recolhido (BRASIL, 2013).

2.5 Regimes Tributários na Construção Civil

Segundo Beuren e Fries (2013) as entidades que atuam no ramo da atividade imobiliária podem escolher apurar seus tributos, entre o Lucro Presumido e o Lucro Real. Os autores ainda afirmam que a incorporadora, tendo realizado a afetação do patrimônio de um determinado empreendimento, pode aderir a opção pelo RET.

Na Tabela 1 são apresentadas algumas diferenças que induzem a empresa a optar por

uma das três formas de apuração dos tributos.

TABELA 1 - DIFERENÇAS DOS REGIMES TRIBUTÁRIOS NA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

Diferenças	Lucro Presumido	Lucro Real	Regime Especial de Tributação - RET
Quanto ao objeto	Aplicável a todo setor da construção civil	Aplicável a todo setor da construção civil	Apenas para incorporadoras
Quanto a receita	Obrigatório quando superior a R\$ 78.000.000,00 em relação ao exercício anterior	Limite de R\$ 78.000.000,00 em relação ao exercício anterior	Não há limite de receita definido
Quanto aos tributos	0,65% PIS; 3% COFINS; 1,20% IRPJ (+10% adicional, se houver); 1,08% CSLL	1,65% PIS; 7,60% COFINS; 15% IRPJ (+10% adicional, se houver); 9% CSLL	4%
Adesão	Anual (no primeiro pagamento do DARF)	Anual (no primeiro pagamento do DARF)	A qualquer momento durante a incorporação
Alteração do regime	Facultada a cada exercício	Facultada a cada exercício	Irretratável

Fonte: Adaptada de Martins (2009, pg. 206).

Martins (2009) contribui dizendo que as diferenças entre os regimes tributários podem parecer irrelevantes em um primeiro momento, no entanto, são primordiais para que seja assegurada a escolha do melhor cenário tributário para a incorporadora.

2.5.1 Lucro Presumido

A Lei nº 9.718/1998, no art. 13º, diz que as empresas que auferiram receita igual ou inferior a R\$ 78 milhões no exercício anterior, ou, a R\$ 6,5 milhões multiplicado pelos meses em atividade, quando iniciada no decorrer do ano, podem aderir ao lucro presumido.

De acordo com Pêgas (2017), neste regime é aplicado um percentual de presunção, de acordo com a atividade que a empresa exerce, sobre a receita bruta, deduzida das devoluções e das vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos, para a formação da base de cálculo que sofrerá a incidência das alíquotas de IRPJ e CSLL trimestralmente. Além disso, o autor ainda cita que o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) pode ser compensado no momento do pagamento do imposto definitivo.

Em vista disso, a Instrução Normativa nº 1.700/2017, nos arts. 33 e 34, explica que as empresas que desempenham atividades imobiliárias, loteamento de terrenos, incorporações imobiliárias e construções de edifícios ficam sujeitas a um percentual de presunção para IRPJ de 8% e CSLL de 12% sobre as receitas brutas. No que tange a base de cálculo, as outras receitas operacionais que não fazem parte da atividade da empresa são adicionadas integralmente para incidência de 15% de IRPJ e 9% de CSLL (BRASIL, 1996). No entanto, cabe salientar que, quanto ao IRPJ, se a base de cálculo for maior que R\$ 60.000,00 ao trimestre, ou seja, R\$ 20.000,00 ao mês, aplica-se um adicional de 10% sobre o valor excedente (BRASIL, 1996).

Gazola (2012) relata que neste regime as incorporadoras estão sujeitas ao regime cumulativo de PIS e COFINS, com incidência das alíquotas de 0,65% para PIS e 3% para COFINS, sobre o faturamento bruto menos as exclusões permitidas. Para as empresas que exploram atividades imobiliárias, as receitas financeiras quando apuradas por meio de índices ou coeficientes previstos em contrato, o percentual aplicado deve ser o mesmo da presunção (BRASIL, 2017).

2.5.2 Lucro Real

Conforme a Instrução Normativa nº 1.700/2017, art. 61º, assim como a Lei nº 9.718/1998, art. 14º, inciso I, as empresas cuja receita total no ano-calendário anterior for

superior ao limite de R\$ 78 milhões estão obrigadas ao regime do lucro real. A lei ainda apresenta várias outras situações em que se torna obrigatória a adesão a esse regime tributário, no entanto não serão citadas neste estudo por não fazer parte do seu objetivo.

De acordo com a Lei nº 9.430/1996, art. 1º e art. 2º, o lucro real possui duas formas de apuração: lucro real trimestral e lucro real anual. No lucro real trimestral, de acordo com a referida lei, cada trimestre é considerado um exercício social em que além de se apurar o imposto é feito o encerramento das demonstrações contábeis e os ajustes pelas adições, exclusões e compensações constantes na legislação. Já no lucro real anual, Oliveira (2009) o define como regime de estimativa uma vez que a base de cálculo para a apuração do IRPJ e da CSLL é estimada, com percentuais semelhantes ao do lucro presumido, a partir da receita bruta mensal. Os autores ainda dizem que ao final do exercício é realizada a confrontação dos valores pagos antecipadamente de IRPJ e CSLL com os valores apurados em 31 de dezembro.

A pessoa jurídica ainda poderá, mediante a apresentação de balanços ou balancetes mensais acumulados, suspender ou reduzir o pagamento do imposto devido em cada mês, sendo necessário a evidenciação de que o valor acumulado já pago excede o valor do imposto, inclusive adicional, calculado com base no lucro real do período pertinente (GAZOLA, 2012). Quanto aos prejuízos fiscais, estes podem ser compensados até um limite de 30% do lucro real apurado no período, a fim de reduzir a base do IRPJ e da CSLL devida, porém, essa compensação se limita a 30% do lucro real apurado no período, limitado ao saldo do montante do prejuízo fiscal acumulado (ANDRADE; LINS; BORGES, 2015).

Na sistemática do lucro real, em regra geral, é obrigatória a utilização do método não cumulativo. Sendo assim, o PIS e COFINS são apurados com as alíquotas de 1,65% e 7,6%, respectivamente, sobre as receitas totais, sendo permitida a dedução dos créditos expressamente citados em lei (PEGAS, 2017). No que tange às alíquotas de IRPJ e CSLL no lucro real, salienta-se que são as mesmas já utilizadas para o lucro presumido, 15% e 9%, respectivamente, além disso, caso o valor apurado exceda R\$ 20.000,00 mensais, é aplicado um adicional de 10% para o IRPJ sobre o valor excedente (BRASIL, 2018).

Conforme a IN nº 458/2004, as empresas da atividade imobiliária, tributadas pelo lucro real, podem se aproveitar dos créditos de PIS e COFINS, obtidos através dos custos incorridos ou custos orçados da obra, à medida que realizarem a venda de uma unidade do empreendimento, e na proporção da receita de venda recebida. Além disso, as atividades de loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda podem ser diferidas pelo regime de caixa (BRASIL, 1995).

2.6 Pesquisas Similares ou Correlatas

Na Tabela 2 foram sintetizados alguns estudos anteriores já realizados acerca do tema. Assemelham-se ao presente trabalho, os estudos realizados por Pinto et al. (2021); Krüger, Santos e Flores (2020), e por Segreti et al. (2006). No entanto, o primeiro estudo observou dois empreendimentos imobiliários atrelados que optaram por apurações fiscais diferentes. Já o segundo estudo, analisou as empresas do setor de construção civil listadas na B3, enquanto o terceiro, analisou 30 incorporadoras da Grande São Paulo.

TABELA 2 - PESQUISAS SIMILARES OU CORRELATAS ACERCA DO TEMA

Autor	Objetivo	Metodologia	Resultados
Pinto et al. (2021).	Apresentar e analisar as implicações geradas pela adoção do Patrimônio de Afetação por uma incorporadora imobiliária.	Estudo de caso, pesquisa exploratória e descritiva.	Os resultados encontrados mostraram que, para a incorporadora estudada, a adoção do RET apresentou-se vantajosa em relação aos outros regimes.

pois trata-se de um método de pesquisa amplo e detalhado sobre um assunto específico, permitindo ampliar o conhecimento sobre ele e, conseqüentemente, contribuir para futuras investigações sobre a mesma temática (GIL, 2008).

3.2 Procedimentos Metodológicos

Nesta pesquisa foi analisado o caso de uma incorporadora de imóveis localizada na região da Grande Florianópolis, em Santa Catarina. A empresa é estruturada como uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), ou seja, possui como propósito específico incorporar e comercializar um determinado empreendimento, podendo ou não ter um prazo definido. Fundada em 15 de dezembro de 2011, a empresa possui como atividade principal e fonte de receita a incorporação de empreendimentos imobiliários, e como atividades secundárias: construção de edifícios; compra e venda de imóveis próprios e aluguel de imóveis próprios.

A escolha desta empresa foi realizada por conveniência e acessibilidade, uma vez que o pesquisador possui contato direto com pessoas que trabalham nessa organização. Cabe salientar que, a pedido da administração, e para preservar a empresa, sua razão social e o nome do empreendimento não foram revelados, sendo atribuído, neste estudo, Alfa Empreendimento Imobiliário Ltda e Alfa Residence, respectivamente.

Para atingir os objetivos propostos, foram feitas interpretações, análises e simulações a partir da bibliografia levantada no referencial teórico e dos dados coletados. Sendo assim, foi realizada uma análise documental, de 2019 a 2020, do livro razão gerado pela empresa, bem como dos balancetes de verificação disponibilizados pelo setor contábil da empresa.

A empresa em estudo está inserida no regime do lucro presumido, e apura suas receitas pelo regime de caixa, bem como optou por realizar a afetação do seu patrimônio para o desenvolvimento de uma determinada obra, possibilitando a adesão do Regime Especial de Tributação (RET). No decorrer deste estudo foram demonstradas as apurações do RET e do lucro presumido, bem como a apuração pelo lucro real, considerando os quatro trimestres de cada ano, por meio dos dados obtidos dos períodos de 2019 e 2020. Para isso, foram apresentadas, através de tabelas, as bases de cálculos de cada regime tributário, já com suas adições/exclusões permitidas em lei, bem como foram aplicados os respectivos percentuais de cada tributo pertinente aos regimes lucro presumido, lucro real e RET a fim de comparar e, posteriormente, analisar o impacto tributário gerado através da adesão ao RET.

Cabe salientar que, a tributação das receitas provenientes das incorporações imobiliárias ocorre pelo regime de caixa (BRASIL, 1995). Sendo assim, para as análises que serão feitas a seguir, foi considerado como receita bruta tributável o valor que efetivamente entrou para a companhia.

Na análise do lucro real, foi considerada a hipótese de venda das unidades imobiliárias não concluídas, uma vez que o prazo de entrega do empreendimento é em janeiro de 2022. Sendo assim, segundo a IN nº 1.911/2019, art. 731, a pessoa jurídica pode optar pela utilização de crédito presumido calculado com base no custo orçado, na proporção da receita recebida no período. Além disso, foi considerado que todas as unidades devolvidas nos períodos analisados foram novamente vendidas dentro do mesmo exercício, bem como a receita dessas operações foi recebida integralmente durante o ano.

4 APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Nesta seção será abordada a análise e verificação dos resultados por meio dos dados disponibilizados pelo setor contábil da incorporadora em estudo. Primeiramente será abordada a apuração dos tributos pelo RET, regime pelo qual a empresa optou adotar e, posteriormente, será demonstrada a apuração pelo regime do lucro presumido e lucro real, respectivamente.

4.1 Apresentação dos Dados

Nos períodos analisados, as receitas oriundas da comercialização das unidades imobiliárias totalizaram R\$ 30.304.489,71, desse valor R\$ 68.459,32 são referentes a correção monetária das parcelas recebidas, e R\$ 24.423,83 são juros de mora. Ressalta-se ainda que, para formar a base de cálculo para os regimes tributários foram deduzidos os valores de R\$ 5.150.939,10 referente à permuta de imóveis sem torna e R\$ 3.288.035,89 de devoluções de clientes. No entanto, na apuração do lucro presumido houve um ajuste nessa base de cálculo devido as receitas financeiras serem tributadas integralmente, sem haver incidência dos percentuais de presunção.

No que tange a permuta de imóveis sem torna, é importante salientar que a mesma ocorre quando há uma troca de imóveis do mesmo valor, ou seja, não há valores excedentes a serem recebidos. Visto isso, a empresa em estudo decidiu por deduzir da base de cálculo os valores relacionados a permuta, uma vez que, segundo a decisão (REsp 1733560/SC), o acórdão da Corte Superior asseverou que, na esfera tributária, a permuta não deve ser equiparada ao contrato de compra e venda, pois não há, na maioria das vezes, auferimento de receita na troca (Acórdão 9101005.204 - CSRF/1º Turma).

Ainda o Despacho nº 167/2022 da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), publicado em 11/04/2022, salientou o entendimento de que o valor do imóvel recebido nas operações de permuta com outro imóvel não deve ser considerado como receita para fins de apuração do imposto.

4.1.1 Regime Especial de Tributação (RET)

Na Tabela 3 apresentada abaixo observa-se a apuração do RET sobre os recebimentos de vendas das unidades imobiliárias do empreendimento Alfa Residence, nos anos de 2019 a 2020, bem como as deduções aplicadas pela empresa para compor a base de cálculo.

TABELA 3 - APURAÇÃO PELO RET

	2019	2020	Total
Receitas de unidades imobiliárias	R\$ 11.651.017,70	R\$ 18.560.588,86	R\$ 30.211.606,56
Correção monetária	R\$ 32.147,63	R\$ 36.311,69	R\$ 68.459,32
Juros de mora	R\$ 9.327,44	R\$ 15.096,39	R\$ 24.423,83
(-) Permuta de imóveis	R\$ 2.414.490,66	R\$ 2.736.448,44	R\$ 5.150.939,10
(-) Rescisões/Devoluções de clientes	R\$ 1.264.878,34	R\$ 2.023.157,55	R\$ 3.288.035,89
Base de cálculo ajustada	R\$ 8.013.123,77	R\$ 13.852.390,95	R\$ 21.865.514,72
RET - 4%	R\$ 320.524,95	R\$ 554.095,64	R\$ 874.620,59

Fonte: Elaborada pelo autor com base nas informações disponibilizadas pela empresa (2022).

Neste regime, que conta com uma sistemática de apuração simplificada, aplica-se o percentual de 4% sobre as receitas recebidas após as deduções permitidas em lei, conforme apresentado anteriormente nos referenciais teóricos. Sendo assim, a empresa durante os anos analisados recolheu R\$ 874.620,59 de tributos, sendo que deste valor 1,71% corresponde a COFINS, 0,37% a PIS, 0,66% a CSLL e 1,26% a IRPJ. Na Tabela 4 abaixo é detalhada a repartição dos tributos que compõem a alíquota do RET, bem como o respectivo valor de cada tributo pago.

TABELA 4 - REPARTIÇÃO DOS TRIBUTOS PELO RET

	2019	2020	Total
COFINS	R\$ 137.024,41	R\$ 236.875,88	R\$ 373.900,29
PIS	R\$ 29.648,56	R\$ 51.253,85	R\$ 80.902,41
CSLL	R\$ 52.886,62	R\$ 91.425,78	R\$ 144.312,40
IRPJ	R\$ 100.965,36	R\$ 174.540,13	R\$ 275.505,49

Fonte: Elaborada pelo autor com base nas informações disponibilizadas pela empresa (2022).

Ressalta-se ainda que neste regime não há possibilidade de compensação, parcelamentos ou restituição, uma vez que o recolhimento é definitivo e deve ser feito até o vigésimo dia do mês seguinte à apuração. Além disso, a apuração para este regime ocorre mensalmente e o recolhimento deve ser feito até o vigésimo dia do mês seguinte à apuração.

4.1.2 Lucro Presumido

A Tabela 5 abaixo apresenta os cálculos da apuração do IRPJ, para apuração em regime de caixa, caso a Alfa Incorporação Imobiliária Ltda optasse pelo regime tributário do lucro presumido. Salienta-se que na linha “Base de cálculo ajustada” foi deduzido das receitas auferidas o valor da correção monetária e dos juros de mora, uma vez que esses são considerados integralmente na base de cálculo, bem como o valor corresponde às permutas e as devoluções de vendas. Sendo assim, foi somado na base de cálculo presumida o valor total de R\$ 41.475,07 em 2019 e R\$ 51.408,08 em 2020, referente aos valores de correção monetária e juros de mora correspondentes aos respectivos anos.

TABELA 5 - APURAÇÃO DO IRPJ PELO LUCRO PRESUMIDO

	2019	2020	Total
Base de cálculo ajustada	R\$ 7.971.648,70	R\$ 13.800.982,87	R\$ 21.772.631,57
IRPJ - presunção - 8%	R\$ 637.731,90	R\$ 1.104.078,63	R\$ 1.741.810,53
Receitas financeiras - 100%	R\$ 41.475,07	R\$ 51.408,08	R\$ 92.883,15
IRPJ - 15%	R\$ 101.881,05	R\$ 173.323,01	R\$ 275.204,05
IRPJ adicional - 10%	R\$ 43.920,70	R\$ 91.548,67	R\$ 135.469,37
IRPJ a recolher	R\$ 145.801,74	R\$ 264.871,68	R\$ 410.673,42

Fonte: Elaborada pelo autor com base nas informações disponibilizadas pela empresa (2022).

Para o cálculo do adicional de IRPJ considerou-se o limite da base de cálculo mensal de R\$ 20.000,00 multiplicado pelos doze meses dos respectivos exercícios analisados.

TABELA 6 - APURAÇÃO DA CSLL PELO LUCRO PRESUMIDO

	2019	2020	Total
Base de cálculo ajustada	R\$ 7.971.648,70	R\$ 13.800.982,87	R\$ 21.772.631,57
CSLL - presunção - 12%	R\$ 956.597,84	R\$ 1.656.117,94	R\$ 2.612.715,79
Receitas financeiras - 100%	R\$ 41.475,07	R\$ 51.408,08	R\$ 92.883,15
CSLL a recolher - 9%	R\$ 89.826,56	R\$ 153.677,34	R\$ 243.503,90

Fonte: Elaborada pelo autor com base nas informações disponibilizadas pela empresa (2022).

Na Tabela 6 é demonstrada a apuração da CSLL, aplicando-se a presunção de 12% sobre as receitas das unidades vendidas, e somando integralmente na base de cálculo o valor das receitas financeiras. Cabe salientar que, na sistemática do lucro presumido os devidos cálculos foram feitos com base no regime de caixa, ou seja, pelas receitas efetivamente recebidas.

Já na Tabela 7 é realizada a apuração de PIS e COFINS pelo lucro presumido. Sabe-se que o percentual a ser aplicado para as incorporadoras deste regime tributário é de 0,65% e 3,00% respectivamente.

TABELA 7 - APURAÇÃO DE PIS E COFINS PELO LUCRO PRESUMIDO

	2019	2020	Total
Total da receita recebida	R\$ 8.013.123,77	R\$ 13.852.390,95	R\$ 21.865.514,72
COFINS - 3,00%	R\$ 240.393,71	R\$ 415.571,73	R\$ 655.965,44
PIS - 0,65%	R\$ 52.085,30	R\$ 90.040,54	R\$ 142.125,84

Fonte: Elaborada pelo autor com base nas informações disponibilizadas pela empresa (2022).

Nota-se que na apuração pelo lucro presumido do PIS e da COFINS cumulativos, o valor das receitas financeiras já está considerado na linha “Total geral de receita recebida”,

entendimento da tributação pelo RET. Destaca-se também a contribuição desta pesquisa ao apresentar a mudança de interpretação da Receita Federal, através da Lei nº 13.970/2019, uma vez que até a existência desta lei o RET só era aplicável para as unidades vendidas antes da conclusão do empreendimento. Além disso, a pesquisa contribuiu quanto à dedução dos valores referentes à permuta de imóveis da base de cálculo para a incidência dos tributos, uma vez que a incorporadora estudada adotou o entendimento da PGFN, citado anteriormente, como prática na apuração dos tributos.

5. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

O presente trabalho teve como objetivo analisar, sob ótica da elisão fiscal, se o regime especial de tributação é vantajoso para uma incorporadora da região da Grande Florianópolis, a ponto de realizar a afetação do seu patrimônio. Para solucionar o problema de pesquisa, propôs-se abordar os entendimentos e aplicações acerca da incorporação imobiliária e do RET, descrever as diferenças entre os regimes tributários, apresentar a apuração dos tributos federais a fim de comparar os resultados encontrados e, posteriormente, analisar se o regime especial de tributação, para a incorporadora em estudo é vantajoso a ponto de realizar a afetação do patrimônio.

Os objetivos específicos desta pesquisa foram satisfeitos durante o referencial teórico, onde foram abordados os assuntos pertinentes à elisão fiscal, incorporação imobiliária, patrimônio de afetação e os regimes tributários. Os demais objetivos foram atendidos na exposição dos resultados, onde foram apurados os tributos pelos regimes tributários aplicáveis à empresa, e posteriormente demonstrada a economia tributária obtida pela incorporadora ao ter afetado o patrimônio do empreendimento e aderido ao RET.

Tendo em vista as apurações, verificou-se a importância do planejamento tributário como forma de potencializar os resultados obtidos. Constatou-se, que o impacto tributário no Lucro Real seria aproximadamente 83,90% maior em comparação ao RET. Já no regime do lucro presumido, a empresa teria 39,77% a mais de despesas com tributos nos dois anos analisados. Logo, nota-se que para a empresa estudada a decisão de optar pelo RET foi a melhor alternativa, uma vez que é evidenciada a economia tributária, se comparada às outras duas modalidades.

Quanto às limitações da pesquisa, os resultados encontrados não podem ser generalizados para outras incorporadoras, pois se trata de um estudo de caso único, cuja empresa escolhida foi mediante acessibilidade e conveniência. Além disso, a apuração pelo lucro real foi realizada mediante a proporcionalidade do lucro pelas receitas oriundas da venda das unidades imobiliárias. No entanto, a pesquisa tem sua relevância colaborativa para as empresas de incorporação de imóveis, pois visa através de um estudo de caso, elucidar com profundidade, e de forma detalhada, sobre um regime específico do setor imobiliário.

Por fim, como sugestão para pesquisas futuras, sugere-se estender a análise para uma amostra maior a fim de testar se o resultado encontrado é viável para as demais empresas desse setor. Além disso, sugere-se também realizar pesquisas em incorporadoras de grande porte que já utilizam a sistemática do lucro real, a fim de identificar as adições e exclusões de forma mais fidedigna, e, posteriormente, testar se o RET ainda continua sendo o regime menos oneroso para essas empresas.

REFERÊNCIAS

ABRAHÃO, Marcelo Alcântara. **A elisão fiscal como ferramenta para o planejamento tributário**. Florianópolis, 2011, 47 p. Trabalho de Conclusão de Curso (monografia) – Curso de Ciências Contábeis, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2011. Disponível em: <http://tcc.bu.ufsc.br/Contabeis295994>. Acesso em: 12 dez. 2021.

- ALMENDANHA, Cristina. Incorporação Imobiliária e o Patrimônio de Afetação. **Revista da AJURIS**, v. 41, n. 133, p. 186-204, mar. 2014. Disponível em: <http://ajuris.kinghost.net/OJS2/index.php/REVAJURIS/article/view/225>. Acesso em: 15 dez. 2021.
- ANDRADE, A. B. D.; TEIXEIRA, J. E.; ALMEIDA, J. B. D. Planejamento Tributário aplicado às empresas de construção civil. **Ciências Sociais Aplicadas em Revista**, v. 14, n. 27, p. 105–125, 2016. Disponível em: <https://e-revista.unioeste.br/index.php/csaemrevista/article/view/15207>. Acesso em: 09 jan. 2022.
- ANDRADE, Euridice S. Mamede de; LINS, Luiz dos Santos; BORGES, Viviane Lima. **Contabilidade Tributária: Um enfoque prático nas áreas federal, estadual e municipal**. Atlas, São Paulo, 2015.
- Apud COELHO, Sacha Calmon Navarro. **Teoria da Evasão e da Elisão em Matéria Tributária**. Planejamento Fiscal – Teoria e Prática. Dialética, São Paulo, 1998.
- ARAUJO, Ricardo Cechinel. **As implicações geradas nas incorporadoras de condomínios de lotes ao optar pelo regime especial de tributação**. Criciúma, 2018, 22 p. Trabalho de Conclusão de Curso (monografia) – Curso de Ciências Contábeis, Universidade do Extremo Sul Catarinense, Criciúma, 2018. Disponível em: <http://repositorio.unesc.net/handle/1/6573>. Acesso em: 14 jan. 2022.
- AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coords.). **Direito imobiliário: escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira**. Atlas, São Paulo, 2015.
- BATISTA, A. K. P; MACHADO, L. S. Planejamento tributário em empresa da construção civil: o caso das sociedades de propósito específico (SPEs). **ConTexto**, v. 21, n. 49, p. 57-72, set./dez. 2021. Disponível em: <https://seer.ufrgs.br/ConTexto/article/view/116751>. Acesso em: 12 fev. 2022.
- BEUREN, L. R.; FRIES, L. N. Regime especial de tributação - Ret para as incorporações imobiliárias. **Revista Eletrônica de Ciências Contábeis**, n. 4, p.p. 01-20, 2014. Disponível em: <https://seer.faccat.br/index.php/contabeis/article/view/62>. Acesso em: 04 mar. 2022.
- BRASIL. Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (1º Turma). Acórdão 9101-005.204. **Imposto sobre a renda de pessoa jurídica - IRPJ**. Verticali Construções e Incorporações Ltda. Relatora: Edeli Pereira Bessa. São Paulo, 10 de novembro de 2020. Disponível em: <https://velloza.com.br/wp-content/uploads/2021/03/16-9101-005.204.pdf>. Acesso em: 04 mar. 2022.
- BRASIL. **Despacho PGFN nº 167, de 08 de abril de 2022**. "Aprova, para os fins do art. 19-A, caput e inciso III, da Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002, o PARECER PGFN/CRJ/COJUD SEI Nº 8694/2021/ME (SEI nº 16442676)". Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=12359>. Acesso em: 03 mar. 2022.
- BRASIL. **Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018**. Regulamenta a tributação, a fiscalização, a arrecadação e a administração do Imposto sobre Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9580.htm. Acesso em: 10 jan. 2022.
- BRASIL. **Instrução Normativa nº 1.435, de 30 de dezembro de 2013**. Dispõe sobre os regimes especiais de pagamento unificado de tributos aplicáveis às incorporações imobiliárias. Disponível em:

<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=48915&visao=anotado>. Acesso em: 10 jan. 2022.

BRASIL. **Instrução Normativa nº 1.700, de 14 de março de 2017**. Dispõe sobre a determinação e o pagamento do imposto sobre a renda e da contribuição social sobre o lucro líquido das pessoas jurídicas e disciplina o tratamento tributário da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins no que se refere às alterações introduzidas pela Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014. Disponível em:

<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=81268>. Acesso em: 10 jan. 2022.

BRASIL. **Instrução Normativa nº 1.911, de 11 de outubro de 2019**. Regulamenta a apuração, a cobrança, a fiscalização e a arrecadação das seguintes contribuições sociais. Disponível em:

<https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/instrucao-normativa-n-1.911-de-11-de-outubro-de-2019-221810934>. Acesso em: 10 jan. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm. Acesso em: 10 jan. 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.970, de 26 de dezembro de 2019**. Altera a Lei nº 10.931, de 02/08/2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13970.htm. Acesso em: 11 jan. 2022.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 10 jan. 2022.

BRASIL. **Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996**. Dispõe sobre a legislação tributária federal, as contribuições para a seguridade social, o processo administrativo de consulta e dá outras providências. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9430compilada.htm. Acesso em: 16 jan. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003**. Altera a legislação tributária federal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/l10.833.htm. Acesso em: 10 jan. 2022.

BRASIL. **Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998**. Altera a legislação tributária federal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9718compilada.htm. Acesso em: 11 jan. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.733.560-SC. **Tributário e processual civil; troca de imóveis; inexistência de comprovação de lucro; impossibilidade de equiparação com a compra e venda; esfera tributária. Frechal Construções e Incorporações Ltda. Relator: Ministro Herman Benjamin.** Santa Catarina, 17 de maio de 2018. Revista Eletrônica de Jurisprudência. Disponível em:

<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/860326105/recurso-especial-resp-1733560-sc-2018-0076511-6/inteiro-teor-860326135>. Acesso em: 03 mar. 2022.

CHALHUB, Melhim Namen. **Incorporação Imobiliária**. 4. ed., rev, atual. e ampl. Forense, São Paulo, 2017.

CREPALDI, Silvio. **Planejamento tributário: teoria e prática**. 3. ed. Saraiva, São Paulo,

- 2019.
- GAZOLA, Miguel. **Contabilidade tributária: análise dos reflexos decisórios da escolha da empresa de pequeno e médio porte pelo regime de tributação: lucro real, lucro presumido e simples nacional.** São Paulo, 2012, 114 p. Dissertação (Mestrado) – Curso de Ciências Contábeis, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2012. Disponível em: <https://sapientia.pucsp.br/bitstream/handle/1534/1/Miguel%20Gazola.pdf>. Acesso em: 12 jan. 2022.
- GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa.** Atlas, São Paulo, 2002.
- GIL, A. C. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social.** 6. ed. Atlas, São Paulo, 2008.
- GIL, A. C. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social.** 7. ed. Atlas, São Paulo, 2019.
- KRÜGUER, CRISTIANE; DOS SANTOS, L.M.F; FLORES, D.A.M. O Regime Especial de Tributação no setor da Construção Civil: uma análise da viabilidade em empresas listadas na B3. **Revista do Instituto de Ciências Econômicas, Administrativas e Contábeis (ICEAC)**, v. 24, n. 2, p. 47-60, jul./dez. 2020. Disponível em: <https://periodicos.furg.br/sinergia/article/view/11098/7443>. Acesso em: 09 jan. 2022.
- LAKATOS, E. M; MARCONI, M. A. **Fundamentos de metodologia científica.** 8. ed. Atlas, São Paulo, 2017.
- LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos da metodologia científica.** 7. Atlas, São Paulo, 2010.
- MARINS, James. **Elisão Tributária e sua Regulamentação.** Dialética, São Paulo, 2001.
- MARTINS, Ricardo Lacaz. **Tributação da renda imobiliária.** São Paulo, 2009, 303 p. Tese (Doutorado) – Curso de Direito, Universidade de São Paulo/USP, 2009. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2133/tde-03092009-121252/publico/RICARDO_LACAZ_MARTINS_TESE.PDF. Acesso em: 10 jan. 2022.
- OLIVEIRA, Gustavo Pedro de. **Contabilidade Tributária.** 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.
- PÊGAS, Paulo Henrique. **Manual de Contabilidade Tributária.** 9 ed. Atlas, São Paulo, 2017.
- PELLIZARRI, Deoni. **A grande farsa da tributação e sonegação.** Vozes, Petrópolis, 1990.
- PINTO, Murillo José Torelli et al. Planejamento tributário sob o foco da lei do patrimônio de afetação. **Práticas em Contabilidade e Gestão**, v. 9, n. 2, p. 1-34, mar. 2021. Disponível em: <https://www.proquest.com/openview/56178ad69fc869fad72393361212e751/1.pdf?pq-origsite=gscholar&cbl=4941437>. Acesso em: 25 fev. 2022.
- PIRES, Gabriel de Sousa. **A relação incorporador imobiliário/adquirente após o advento do caso ENCOL.** Brasília, 2011, 64 p. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel em Direito) – Curso de Direito, Centro Universitário de Brasília/UniCEUB, Brasília, 2011. Disponível em: <https://repositorio.uniceub.br/jspui/handle/123456789/390>. Acesso em: 08 jan. 2022.
- RECEITA FEDERAL. **Carga tributária no Brasil - 2020.** Disponível em: <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/aceso-a-informacao/dados-abertos/receitadata/estudos-e-tributarios-e-aduaneiros/estudos-e-estatisticas/carga-tributaria-no-brasil/ctb-2020-v1-publicacao.pdf>. Acesso em: 08 jan. 2022.
- RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária.** 6.ed. Forense, Rio de Janeiro, 2018a.
- YAMASHITA, DOUGLAS; **Elisão e Evasão De Tributos: Planejamento Tributário: limites à luz do abuso do direito e da fraude à lei.** Lex, São Paulo, 2005.
- ZANLUCA, Júlio Cesar. **Planejamento Tributário: pague menos, dentro da lei!** São Paulo, 2014. Disponível em: <http://www.portaltributario.com.br/planejamento.htm>. Acesso em: 09 jan. 2022.

Elisão Fiscal: Impacto Tributário do Regime Especial de Tributação no Processo de Adesão por uma Empresa de Incorporação Imobiliária da Grande Florianópolis.

Pedro Costa Teive
Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC)
E-mail: pedroteive@gmail.com

Sérgio Murilo Petri
Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC)
E-mail: smpetri@gmail.com

Resumo

Em um país cuja alta carga tributária reflete negativamente nos resultados das empresas e as alterações na legislação são constantes, torna-se imprescindível estudos que auxiliem os gestores a buscarem práticas e brechas na lei a fim de reduzirem os custos tributários. Nesse sentido, o presente estudo tem como objetivo principal analisar se o Regime Especial de Tributação (RET), sob a ótica da elisão fiscal, é vantajoso para uma incorporadora na região da Grande Florianópolis. Dado o exposto, foi realizado um estudo de caso em uma incorporadora, com Sociedade de Propósito Específico (SPE), que realizou a afetação do patrimônio do empreendimento a fim de tributar as receitas das unidades vendidas pelo RET. Portanto, foram levantados, através da pesquisa bibliográfica, os entendimentos na literatura relacionados à incorporação imobiliária e ao RET. No que tange aos objetivos, a pesquisa classifica-se como descritiva. As apurações e comparações foram realizadas por meio da análise documental com base nos documentos contábeis, referentes aos anos de 2019 e 2020, disponibilizados pelo setor contábil da incorporadora. O resultado encontrado na pesquisa demonstrou que a escolha pelo Regime Especial de Tributação se mostrou vantajosa para a empresa, tendo sido viável, tributariamente, realizar a afetação do patrimônio.

Palavras-chave: Elisão Fiscal; Incorporação Imobiliária; Patrimônio de Afetação; Regime Especial de Tributação; Tipos de Tributação.

Linha Temática: Contabilidade Tributária

1 Introdução

A alta carga tributária é um tema recorrente no cenário político-econômico, visto que no Brasil os tributos possuem uma representatividade expressiva nas obrigações das empresas e, muitas vezes, acabam inviabilizando a continuidade das operações (CREPALDI, 2019). Segundo o Estudo da Carga Tributária divulgado em julho de 2021 pela Receita Federal, a carga tributária bruta do país em 2020 atingiu 31,64% do PIB e, de acordo com Araújo (2018) isso reflete negativamente na atividade das empresas do setor imobiliário, sendo o planejamento tributário uma solução para os aspectos tributários.

Dado o exposto, observa-se a importância para uma empresa adotar práticas lícitas que viabilizem a redução da carga tributária a fim de potencializar os seus resultados. Para Crepaldi (2019), o planejamento tributário, ou elisão fiscal, é um caminho lícito que visa reduzir, eliminar ou postergar o recolhimento de tributos sobre o contribuinte.

O caso da construtora Encol S.A em 1999 foi o marco inicial para a criação da lei que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporação imobiliária (PIRES, 2011). Através do decreto de falência, a empresa somou um montante de mais de R\$ 2,5 bilhões de prejuízo e mais de 700 obras paradas, além disso mais de 12 mil pessoas ficaram desempregadas e cerca de 42 mil clientes não tiveram seus imóveis entregues.

A partir dessa fragilidade, foi sancionada a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que instituiu o regime do Patrimônio de Afetação, refletindo na proteção das construtoras e incorporadoras, na economia do país, além de garantir ao consumidor o direito de receber o seu imóvel. De acordo com Martins (2009) a afetação significa segregar o patrimônio, composto por direitos e obrigações, seus frutos e encargos, uma vez que para cada empreendimento realizado há um patrimônio próprio. Fries (2013) ainda contribui dizendo que a afetação dos recursos contribui para que não haja desvios de um projeto para outro, além disso não expõem os credores ao risco de dívidas oriundas de outras atividades desenvolvidas pelo proprietário do patrimônio.

Em vista disso, a referida lei proporcionou ao incorporador um novo regime de tributação, o Regime Especial de Tributação (RET). Trata-se de um regime tributário de caráter opcional e irrevogável para as empresas que têm como atividade a incorporação de imóveis, bem como oferece à incorporadora a unificação dos impostos e alíquotas mais baixas sobre o faturamento bruto mensal (BRASIL, 2004).

Dentro do contexto acima descrito, questiona-se nesta pesquisa, se o Regime Especial de Tributação, sob a ótica da elisão fiscal, é vantajoso para uma incorporadora na região da Grande Florianópolis. Para responder ao problema levantado, tem-se os seguintes objetivos específicos: abordar os entendimentos acerca da incorporação imobiliária e do RET, descrever as diferenças tributárias entre os regimes do lucro real, lucro presumido e RET, apresentar a apuração dos tributos federais pelos regimes tributários citados a fim de comparar os resultados encontrados e, posteriormente, analisar se o regime especial de tributação, para a incorporadora em estudo, é vantajoso comparado aos demais a ponto de afetar seu patrimônio.

A pesquisa se justifica pela intenção de testar os resultados encontrados por Segreti et al. (2006), visto que a alíquota do RET se encontra diferente atualmente. Cabe salientar que, o estudo pretende contribuir tanto no meio acadêmico quanto no profissional, pois além de elucidar sobre os assuntos pertinentes da adoção ao RET, também visa cooperar para a tomada de decisão mais assertiva quanto ao regime de tributação a fim de, através da elisão fiscal, buscar o cenário tributário menos oneroso para a empresa.

No que tange a limitação da pesquisa, quanto ao aspecto espacial limita-se por se tratar de um estudo de caso, envolvendo apenas uma empresa que atua na região da Grande Florianópolis, e temporal por serem analisados apenas os dados de 2019 a 2020.

Com o propósito de organizar e assim ter um melhor entendimento, esta pesquisa é distribuída em quatro seções, fundamentação teórica, metodologia aplicada ao estudo, apresentação e a análise dos dados obtidos e, por fim, as considerações finais e argumentos conclusivos.

2 Fundamentação Teórica

Nesta sessão serão abordados os conceitos relacionados à elisão fiscal, incorporação imobiliária, patrimônio de afetação, ao Regime Especial de Tributação e a sua sistemática aplicada, bem como os regimes tributários no Brasil aplicáveis para as atividades imobiliárias.

2.1 Elisão Fiscal

A elisão fiscal está relacionada ao planejamento e estruturação da atividade exercida pela organização de modo que a escolha de percursos, dentre as opções possíveis por lei, é capaz de proporcionar o menor ônus tributário. Segundo Oliveira (2009), a elisão fiscal é um procedimento lícito realizado pelo contribuinte antes da ocorrência do fato gerador, cujo objetivo é eliminar ou postergar a obrigação tributária ou reduzir o montante devido. Trata-se de um mecanismo importante para a construção de uma organização eficaz, bem como auxilia na escolha do regime tributário mais vantajoso para as empresas.

A elisão fiscal pode ser permitida pela lei, como as imunidades, ou resultante de “brechas” da lei, ou seja, planejamento tributário (PELIZZARI, 1990). Para os procedimentos corretos, o próprio dispositivo legal permite ou até mesmo induz à economia de tributos. E para lacunas e brechas, o contribuinte configura suas operações a fim de obter um menor ônus tributário, visto que utiliza-se de elementos que a lei não proíbe ou possibilita evitar a ocorrência do fato gerador, com elementos da própria lei (ZANLUCA, 2014).

Abrahão (2011, p.18) alerta sobre a importância de considerar o fator cronológico ao classificar uma prática adotada como elisão, uma vez que esta ocorre antes do fato gerador. Marins (2001) também corrobora dizendo que a prática realizada após a incidência do fato gerador, visando reduzir ou ocultação da obrigação tributária já existente, é denominada como evasão fiscal, uma vez que desconsidera a legislação existente e é considerada fraudulenta.

Segundo YAMASHITA (2005, p. 28) essas diferenças se constituem em dois critérios que são:

- a) critério de licitude ou ilicitude: de acordo com o qual os atos ilícitos se configuram como evasão fiscal, enquanto que os atos lícitos se configuram como elisão.
- b) critério temporal: onde o praticado antes do fato gerador se constituirá em elisão fiscal e, os que ocorrerem após a criação do fato gerador, se constituirá em evasão fiscal.

Seguindo esse pensamento, Souza (1998) classifica o fator cronológico como único critério seguro a fim de discernir fraude e elisão. Pois, a elisão trata-se de práticas adotadas pelo contribuinte, antes do fato gerador, para evitar, adiar ou diminuir o recolhimento dos tributos, já a fraude fiscal se refere a prática adotada após o respectivo fato gerador.

2.2 Incorporação Imobiliária

De acordo com a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no parágrafo único do art. 28º, considera-se incorporação imobiliária a atividade desempenhada com o intuito de promover e realizar a construção para a venda, total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Chalhub (2017, p.40) define a incorporação imobiliária como:

No campo dos negócios imobiliários, a expressão incorporação imobiliária tem o significado de mobilizar fatores de produção para construir e vender, durante a construção, unidades imobiliárias em edificações coletivas, envolvendo a arregimentação de pessoas e a articulação de uma série de medidas no sentido de levar a cabo a construção até sua conclusão, com individualização e discriminação das unidades imobiliárias no Registro de Imóveis.

Azevedo e Melo (2015) classificam como lícita a negociação de frações ideais que se tornarão unidades autônomas no futuro quando finalizada a obra, mesmo que o empreendimento não esteja concluído. No entanto, cabe salientar que, dentre os mecanismos que asseguram essa operação de venda das unidades imobiliárias, a Lei 4.591/64 afirma que essa sistemática só é possível, e lícita, após o registro da incorporação perante o cartório de Registro de Imóveis competente, arquivando todos os documentos elencados no art. 32º da lei a fim de garantir a legalidade e segurança do empreendimento. Nesta juntada de documentos eletrônicos são especificadas a estrutura da operação, a figura do incorporador, a situação originária do imóvel e as particularidades da edificação projetada, especialmente os projetos aprovados pelas autoridades, as plantas, metragens, características das futuras unidades e a especificação dos materiais empregados (CHALHUB, 2017).

A Lei 4.591/64, no art. 29º, apresenta ainda a definição específica acerca do incorporador, ou seja, trata-se da pessoa física ou jurídica que possui a responsabilidade pelo empreendimento, bem como pela entrega e pelo compromisso e efetivação da venda das frações ideais.

2.3 Patrimônio de Afetação

A Lei nº 10.931/2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação das incorporações imobiliárias, apresentou alterações na Lei nº 4.591/1964. Como já mencionado, essa lei foi motivada especialmente após o caso da construtora Encol S.A, a fim de intensificar a proteção dos promissários compradores de imóvel.

Almendanha (2014) apresenta o conceito de patrimônio de afetação como segregação dos bens e direitos, ou seja, o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, do patrimônio do incorporador. A autora ainda diz que trata-se de imobilizar o patrimônio até que se atinja o fim específico, visando minimizar os riscos de eventuais má gestão, insolvência, desvios ou abandono por parte do incorporador, capazes de impossibilitar a conclusão do empreendimento. Além disso, a afetação do patrimônio proporciona autonomia financeira à incorporação, bem como credibiliza a perspectiva de conclusão do empreendimento e dá segurança aos adquirentes caso venha ocorrer qualquer problema econômico-financeiro com o incorporador (RIZZARDO, 2018).

A Lei nº 10.931/2004 ainda garante, caso a incorporação tenha o seu patrimônio afetado, a possibilidade de adesão ao Regime Especial de Tributação (RET) para aquele empreendimento, e conseqüentemente ter uma sistemática de recolhimento dos tributos de forma simplificada com alíquota única e reduzida.

Almendanha (2014) explica que a adesão do patrimônio de afetação pode ser feita a qualquer momento, bem como sobre qualquer empreendimento, mediante a formalização no Registro de Imóveis, levando em consideração a matrícula do imóvel. Por outro lado, a Lei nº 10.931/2004, no art. 31º-E, cita quais situações são cabíveis de extinção, como por exemplo a averbação da construção, registro dos títulos de direito de aquisição ou extinção das obrigações perante a instituição financeira do empreendimento.

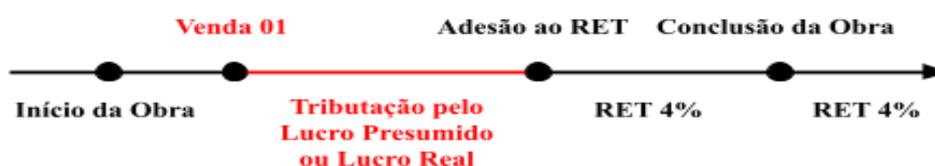
2.4 Regime Especial de Tributação

O Regime Especial de Tributação é uma sistemática, cuja adesão é facultativa, que

visa simplificar a apuração dos tributos incidentes sobre as receitas mensais obtidas pelas empresas incorporadoras. A Lei nº 10.931/2004 ainda estabelece, por meio do art. 1º, que a adesão é irrevogável enquanto perdurarem os direitos ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes. No entanto, a Instrução Normativa (IN) nº 1.435/2013, no seu art. 3º, faz menção aos requisitos necessários que devem ser atendidos, na ordem em que estão descritos, para que a adesão ao RET seja considerada efetivada.

Cabe salientar que, no dia 27/12/2019, foi publicada a Lei nº 13.970/2019 que trouxe alterações na Lei nº 10.931/2004 existente sobre o Regime Especial de Tributação (RET). Dentre as alterações, destaca-se a mudança de interpretação da Receita Federal, uma vez que até a existência da Lei nº 13.970/2019 o RET só era aplicável para as unidades vendidas antes da conclusão do empreendimento. Sendo assim, a partir do surgimento dessa lei, passou-se a ter o entendimento de que inclusive as vendas após a conclusão da obra teriam o direito de tributar pelo RET.

FIGURA 1 - LINHA DO TEMPO DO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO



Fonte: Elaborada pelo autor (2022).

A Figura 1 traz os conceitos aplicáveis pela Lei nº 13.970/2019, bem como mostra a sistemática do Regime Especial de Tributação. Sendo assim, as vendas realizadas antes da adesão ao RET são tributadas mediante o regime tributário da incorporadora (lucro presumido ou lucro real). Porém, uma vez aderido ao RET, todos os recebimentos das vendas do empreendimento serão tributados por esse regime, até mesmo após a conclusão da obra. Salienta-se também que, mesmo as vendas realizadas anteriormente ao RET, as parcelas recebidas poderão ser tributadas na alíquota simplificada do RET a partir do mês de adesão, independentemente da data de comercialização (BRASIL, 2019).

Com as alterações presentes na Instrução Normativa nº 1.435 de 2013, a alíquota do RET foi alterada de 6% para 4% sobre as receitas mensais recebidas. Visto isso, os impostos ficaram unificados com a seguinte repartição: 1,71% de Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS); 0,37% de Programa de Integração Social (PIS/PASEP); 1,26% de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e 0,66% de Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) (BRASIL, 2013).

A IN nº 1.435/2013, no art. 5º, § 1º, apresenta o conceito de receita mensal ao referir-se ao total das receitas recebidas pela incorporadora com a venda de unidades imobiliárias, bem como às receitas financeiras e às variações monetárias decorrentes dessa operação (BRASIL, 2013). Em seguida, ainda no art. 5º, § 7º, é mencionado que as vendas canceladas, devoluções de vendas e descontos incondicionais concedidos podem ser abatidos do total das receitas recebidas para fins de apuração do valor a ser recolhido (BRASIL, 2013).

2.5 Regimes Tributários na Construção Civil

Segundo Beuren e Fries (2013) as entidades que atuam no ramo da atividade imobiliária podem escolher apurar seus tributos, entre o Lucro Presumido e o Lucro Real. Os autores ainda afirmam que a incorporadora, tendo realizado a afetação do patrimônio de um determinado empreendimento, pode aderir a opção pelo RET.

Na Tabela 1 são apresentadas algumas diferenças que induzem a empresa a optar por

uma das três formas de apuração dos tributos.

TABELA 1 - DIFERENÇAS DOS REGIMES TRIBUTÁRIOS NA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

Diferenças	Lucro Presumido	Lucro Real	Regime Especial de Tributação - RET
Quanto ao objeto	Aplicável a todo setor da construção civil	Aplicável a todo setor da construção civil	Apenas para incorporadoras
Quanto a receita	Obrigatório quando superior a R\$ 78.000.000,00 em relação ao exercício anterior	Limite de R\$ 78.000.000,00 em relação ao exercício anterior	Não há limite de receita definido
Quanto aos tributos	0,65% PIS; 3% COFINS; 1,20% IRPJ (+10% adicional, se houver); 1,08% CSLL	1,65% PIS; 7,60% COFINS; 15% IRPJ (+10% adicional, se houver); 9% CSLL	4%
Adesão	Anual (no primeiro pagamento do DARF)	Anual (no primeiro pagamento do DARF)	A qualquer momento durante a incorporação
Alteração do regime	Facultada a cada exercício	Facultada a cada exercício	Irretratável

Fonte: Adaptada de Martins (2009, pg. 206).

Martins (2009) contribui dizendo que as diferenças entre os regimes tributários podem parecer irrelevantes em um primeiro momento, no entanto, são primordiais para que seja assegurada a escolha do melhor cenário tributário para a incorporadora.

2.5.1 Lucro Presumido

A Lei nº 9.718/1998, no art. 13º, diz que as empresas que auferiram receita igual ou inferior a R\$ 78 milhões no exercício anterior, ou, a R\$ 6,5 milhões multiplicado pelos meses em atividade, quando iniciada no decorrer do ano, podem aderir ao lucro presumido.

De acordo com Pêgas (2017), neste regime é aplicado um percentual de presunção, de acordo com a atividade que a empresa exerce, sobre a receita bruta, deduzida das devoluções e das vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos, para a formação da base de cálculo que sofrerá a incidência das alíquotas de IRPJ e CSLL trimestralmente. Além disso, o autor ainda cita que o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) pode ser compensado no momento do pagamento do imposto definitivo.

Em vista disso, a Instrução Normativa nº 1.700/2017, nos arts. 33 e 34, explica que as empresas que desempenham atividades imobiliárias, loteamento de terrenos, incorporações imobiliárias e construções de edifícios ficam sujeitas a um percentual de presunção para IRPJ de 8% e CSLL de 12% sobre as receitas brutas. No que tange a base de cálculo, as outras receitas operacionais que não fazem parte da atividade da empresa são adicionadas integralmente para incidência de 15% de IRPJ e 9% de CSLL (BRASIL, 1996). No entanto, cabe salientar que, quanto ao IRPJ, se a base de cálculo for maior que R\$ 60.000,00 ao trimestre, ou seja, R\$ 20.000,00 ao mês, aplica-se um adicional de 10% sobre o valor excedente (BRASIL, 1996).

Gazola (2012) relata que neste regime as incorporadoras estão sujeitas ao regime cumulativo de PIS e COFINS, com incidência das alíquotas de 0,65% para PIS e 3% para COFINS, sobre o faturamento bruto menos as exclusões permitidas. Para as empresas que exploram atividades imobiliárias, as receitas financeiras quando apuradas por meio de índices ou coeficientes previstos em contrato, o percentual aplicado deve ser o mesmo da presunção (BRASIL, 2017).

2.5.2 Lucro Real

Conforme a Instrução Normativa nº 1.700/2017, art. 61º, assim como a Lei nº 9.718/1998, art. 14º, inciso I, as empresas cuja receita total no ano-calendário anterior for

superior ao limite de R\$ 78 milhões estão obrigadas ao regime do lucro real. A lei ainda apresenta várias outras situações em que se torna obrigatória a adesão a esse regime tributário, no entanto não serão citadas neste estudo por não fazer parte do seu objetivo.

De acordo com a Lei nº 9.430/1996, art. 1º e art. 2º, o lucro real possui duas formas de apuração: lucro real trimestral e lucro real anual. No lucro real trimestral, de acordo com a referida lei, cada trimestre é considerado um exercício social em que além de se apurar o imposto é feito o encerramento das demonstrações contábeis e os ajustes pelas adições, exclusões e compensações constantes na legislação. Já no lucro real anual, Oliveira (2009) o define como regime de estimativa uma vez que a base de cálculo para a apuração do IRPJ e da CSLL é estimada, com percentuais semelhantes ao do lucro presumido, a partir da receita bruta mensal. Os autores ainda dizem que ao final do exercício é realizada a confrontação dos valores pagos antecipadamente de IRPJ e CSLL com os valores apurados em 31 de dezembro.

A pessoa jurídica ainda poderá, mediante a apresentação de balanços ou balancetes mensais acumulados, suspender ou reduzir o pagamento do imposto devido em cada mês, sendo necessário a evidenciação de que o valor acumulado já pago excede o valor do imposto, inclusive adicional, calculado com base no lucro real do período pertinente (GAZOLA, 2012). Quanto aos prejuízos fiscais, estes podem ser compensados até um limite de 30% do lucro real apurado no período, a fim de reduzir a base do IRPJ e da CSLL devida, porém, essa compensação se limita a 30% do lucro real apurado no período, limitado ao saldo do montante do prejuízo fiscal acumulado (ANDRADE; LINS; BORGES, 2015).

Na sistemática do lucro real, em regra geral, é obrigatória a utilização do método não cumulativo. Sendo assim, o PIS e COFINS são apurados com as alíquotas de 1,65% e 7,6%, respectivamente, sobre as receitas totais, sendo permitida a dedução dos créditos expressamente citados em lei (PEGAS, 2017). No que tange às alíquotas de IRPJ e CSLL no lucro real, salienta-se que são as mesmas já utilizadas para o lucro presumido, 15% e 9%, respectivamente, além disso, caso o valor apurado exceda R\$ 20.000,00 mensais, é aplicado um adicional de 10% para o IRPJ sobre o valor excedente (BRASIL, 2018).

Conforme a IN nº 458/2004, as empresas da atividade imobiliária, tributadas pelo lucro real, podem se aproveitar dos créditos de PIS e COFINS, obtidos através dos custos incorridos ou custos orçados da obra, à medida que realizarem a venda de uma unidade do empreendimento, e na proporção da receita de venda recebida. Além disso, as atividades de loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda podem ser diferidas pelo regime de caixa (BRASIL, 1995).

2.6 Pesquisas Similares ou Correlatas

Na Tabela 2 foram sintetizados alguns estudos anteriores já realizados acerca do tema. Assemelham-se ao presente trabalho, os estudos realizados por Pinto et al. (2021); Krüger, Santos e Flores (2020), e por Segreti et al. (2006). No entanto, o primeiro estudo observou dois empreendimentos imobiliários atrelados que optaram por apurações fiscais diferentes. Já o segundo estudo, analisou as empresas do setor de construção civil listadas na B3, enquanto o terceiro, analisou 30 incorporadoras da Grande São Paulo.

TABELA 2 - PESQUISAS SIMILARES OU CORRELATAS ACERCA DO TEMA

Autor	Objetivo	Metodologia	Resultados
Pinto et al. (2021).	Apresentar e analisar as implicações geradas pela adoção do Patrimônio de Afetação por uma incorporadora imobiliária.	Estudo de caso, pesquisa exploratória e descritiva.	Os resultados encontrados mostraram que, para a incorporadora estudada, a adoção do RET apresentou-se vantajosa em relação aos outros regimes.

Batista e Machado (2021)	Analisar se um grupo econômico do ramo da construção (incorporação) utiliza-se de sociedades de propósitos específicos (SPEs) como forma de planejamento tributário.	Realização de um estudo de caso, com os dados contábeis de 2020 correspondentes a três SPEs.	Os resultados indicam que as SPEs são instrumentos imprescindíveis de planejamento tributário, pelo fato que o faturamento das organizações é dividido; o RET foi o regime mais vantajoso para a construtora analisada.
Krüger; Santos; Flores (2020)	Analisar a viabilidade da opção pelo RET em empresas do segmento da construção civil listadas na B3.	Pesquisa qualitativa e descritiva; pesquisa documental e entrevistas; análise documental e análise de conteúdo categorial.	Os resultados mostraram que o RET nem sempre é o mais viável dentre os regimes tributários para as incorporadoras; Quando comparado ao regime do Lucro Presumido, mostrou-se vantajoso. No entanto, não se pode concluir o mesmo quando comparado ao Lucro Real.
Segreti et al. (2006)	Verificar, em detalhe, se o RET é vantajoso para as incorporadoras a ponto de levá-las a optar pelo mecanismo de afetação.	Pesquisa exploratória comparando os regimes tributários em questão, a partir das demonstrações de 30 incorporadoras de São Paulo.	Os resultados obtidos indicam que o RET, em relação ao Lucro Presumido, seria vantajoso com alíquota próxima de 6,5%. Já comparado ao Lucro Real, é vantajoso, na média, para 53% das empresas, sem, contudo, ser maioria em todos os três anos do estudo. A redução de meio ponto percentual na alíquota do RET tornaria sua opção atrativa em ambas as situações.

Fonte: Elaborada pelo autor com base nos dados da pesquisa (2022).

Cabe salientar que, com o surgimento de novas alterações na lei, os resultados encontrados pelos autores no terceiro estudo encontram-se desatualizados. Visto isso, o intuito de realizar a observação de outros trabalhos semelhantes já realizados é possibilitar uma comparação ao final da pesquisa, bem como analisar e encontrar possíveis novos resultados.

3 METODOLOGIA

Nesta seção será abordado o enquadramento da pesquisa, de forma detalhada, demonstrando a coleta, o tratamento e a análise dos dados, bem como os procedimentos metodológicos que foram utilizados na elaboração do estudo.

3.1 Enquadramento da Pesquisa

Este estudo adotou como método a busca pelos princípios teóricos relacionados à incorporação imobiliária e à elisão fiscal existentes na literatura e na lei. Visto isso, a pesquisa possui uma abordagem qualitativa pois visa analisar e interpretar aspectos mais profundos do tema em questão, além dos dados gerados serem descritivos e a sua análise dar ênfase nos processos e significados (MARCONI; LAKATOS, 2010).

Em relação aos objetivos, esse estudo é caracterizado como descritivo. Gil (2019) explica que o objetivo principal das pesquisas descritivas é descrever, observar e registrar um conjunto de dados e posteriormente interpretá-los. Gil (2002, p. 42) também enfatiza que “as pesquisas descritivas são, juntamente com as exploratórias, as que habitualmente realizam os pesquisadores sociais preocupados com a atuação prática”.

No que tange aos procedimentos técnicos para realizar a coleta de dados, a pesquisa é classificada como bibliográfica e documental. Para Marconi e Lakatos (2017), na pesquisa bibliográfica é realizado um levantamento de materiais já publicados em forma de livros, revistas e publicações avulsas que tratem do tema em estudo. Já a pesquisa documental trata-se de materiais que ainda não tiveram um tratamento analítico, ou que ainda podem ser reproduzidos de acordo com os objetivos da pesquisa (GIL, 2002).

Ainda quanto aos procedimentos, a pesquisa caracteriza-se como um estudo de caso,

pois trata-se de um método de pesquisa amplo e detalhado sobre um assunto específico, permitindo ampliar o conhecimento sobre ele e, conseqüentemente, contribuir para futuras investigações sobre a mesma temática (GIL, 2008).

3.2 Procedimentos Metodológicos

Nesta pesquisa foi analisado o caso de uma incorporadora de imóveis localizada na região da Grande Florianópolis, em Santa Catarina. A empresa é estruturada como uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), ou seja, possui como propósito específico incorporar e comercializar um determinado empreendimento, podendo ou não ter um prazo definido. Fundada em 15 de dezembro de 2011, a empresa possui como atividade principal e fonte de receita a incorporação de empreendimentos imobiliários, e como atividades secundárias: construção de edifícios; compra e venda de imóveis próprios e aluguel de imóveis próprios.

A escolha desta empresa foi realizada por conveniência e acessibilidade, uma vez que o pesquisador possui contato direto com pessoas que trabalham nessa organização. Cabe salientar que, a pedido da administração, e para preservar a empresa, sua razão social e o nome do empreendimento não foram revelados, sendo atribuído, neste estudo, Alfa Empreendimento Imobiliário Ltda e Alfa Residence, respectivamente.

Para atingir os objetivos propostos, foram feitas interpretações, análises e simulações a partir da bibliografia levantada no referencial teórico e dos dados coletados. Sendo assim, foi realizada uma análise documental, de 2019 a 2020, do livro razão gerado pela empresa, bem como dos balancetes de verificação disponibilizados pelo setor contábil da empresa.

A empresa em estudo está inserida no regime do lucro presumido, e apura suas receitas pelo regime de caixa, bem como optou por realizar a afetação do seu patrimônio para o desenvolvimento de uma determinada obra, possibilitando a adesão do Regime Especial de Tributação (RET). No decorrer deste estudo foram demonstradas as apurações mensais do RET e do lucro presumido, bem como a apuração trimestral pelo lucro real, por meio dos dados obtidos dos períodos de 2019 a 2020. Para isso, foram apresentadas, através de tabelas, as bases de cálculos de cada regime tributário, já com suas adições/exclusões permitidas em lei, bem como foram aplicados os respectivos percentuais de cada tributo pertinente aos regimes lucro presumido, lucro real e RET a fim de comparar e, posteriormente, analisar o impacto tributário gerado através da adesão ao RET.

Cabe salientar que, a tributação das receitas provenientes das incorporações imobiliárias ocorre pelo regime de caixa (BRASIL, 1995). Sendo assim, para as análises que serão feitas a seguir, foi considerado como receita bruta tributável o valor que efetivamente entrou para a companhia.

Na análise do lucro real, foi considerada a hipótese de venda das unidades imobiliárias não concluídas, uma vez que o prazo de entrega do empreendimento é em janeiro de 2022. Sendo assim, segundo a IN nº 1.911/2019, art. 731º, a pessoa jurídica pode optar pela utilização de crédito presumido calculado com base no custo orçado, na proporção da receita recebida no período. Além disso, foi considerado que todas as unidades devolvidas nos períodos analisados foram novamente vendidas dentro do mesmo exercício, bem como a receita dessas operações foi recebida integralmente durante o ano.

4 APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Nesta seção será abordada a análise e verificação dos resultados por meio dos dados disponibilizados pelo setor contábil da incorporadora em estudo. Primeiramente será abordada a apuração dos tributos pelo RET, regime pelo qual a empresa optou adotar e, posteriormente, será demonstrada a apuração pelo regime do lucro presumido e lucro real, respectivamente.

4.1 Apresentação dos Dados

Nos períodos analisados, as receitas oriundas da comercialização das unidades imobiliárias totalizaram R\$ 30.304.489,71, desse valor R\$ 68.459,32 são referentes a correção monetária das parcelas recebidas, e R\$ 24.423,83 são juros de mora. Ressalta-se ainda que, para formar a base de cálculo para o lucro presumido e o RET foram deduzidos os valores de R\$ 5.150.939,10 referente à permuta de imóveis sem torna e R\$ 3.288.035,89 de devoluções de clientes. No entanto, na apuração do lucro presumido houve um ajuste nessa base de cálculo devido as receitas financeiras serem tributadas integralmente, sem haver incidência dos percentuais de presunção.

No que tange a permuta de imóveis sem torna, é importante salientar que a mesma ocorre quando há uma troca de imóveis do mesmo valor, ou seja, não há valores excedentes a serem recebidos. Visto isso, a empresa em estudo decidiu por deduzir da base de cálculo os valores relacionados a permuta, uma vez que, segundo a decisão (REsp 1733560/SC), o acórdão da Corte Superior asseverou que, na esfera tributária, a permuta não deve ser equiparada ao contrato de compra e venda, pois não há, na maioria das vezes, auferimento de receita na troca (Acórdão 9101005.204 - CSRF/1º Turma).

Ainda o Despacho nº 167/2022 da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), publicado em 11/04/2022, salientou o entendimento de que o valor do imóvel recebido nas operações de permuta com outro imóvel não deve ser considerado como receita para fins de apuração do imposto.

4.1.1 Regime Especial de Tributação (RET)

Na Tabela 3 apresentada abaixo observa-se a apuração do RET sobre os recebimentos de vendas das unidades imobiliárias do empreendimento Alfa Residence, nos anos de 2019 a 2020, bem como as deduções aplicadas pela empresa para compor a base de cálculo.

TABELA 3 - APURAÇÃO PELO RET

	2019	2020	Total
Receitas de unidades imobiliárias	R\$ 11.651.017,70	R\$ 18.560.588,86	R\$ 30.211.606,56
Correção monetária	R\$ 32.147,63	R\$ 36.311,69	R\$ 68.459,32
Juros de mora	R\$ 9.327,44	R\$ 15.096,39	R\$ 24.423,83
(-) Permuta de imóveis	R\$ 2.414.490,66	R\$ 2.736.448,44	R\$ 5.150.939,10
(-) Rescisões/Devoluções de clientes	R\$ 1.264.878,34	R\$ 2.023.157,55	R\$ 3.288.035,89
Base de cálculo ajustada	R\$ 8.013.123,77	R\$ 13.852.390,95	R\$ 21.865.514,72
RET - 4%	R\$ 320.524,95	R\$ 554.095,64	R\$ 874.620,59

Fonte: Elaborada pelo autor com base nas informações disponibilizadas pela empresa (2022).

Neste regime, que conta com uma sistemática de apuração simplificada, aplica-se o percentual de 4% sobre as receitas recebidas após as deduções permitidas em lei, conforme apresentado anteriormente nos referenciais teóricos. Sendo assim, a empresa durante os anos analisados recolheu R\$ 874.620,59 de tributos, sendo que deste valor 1,71% corresponde a COFINS, 0,37% a PIS, 0,66% a CSLL e 1,26% a IRPJ. Na Tabela 4 abaixo é detalhada a repartição dos tributos que compõem a alíquota do RET, bem como o respectivo valor de cada tributo pago.

TABELA 4 - REPARTIÇÃO DOS TRIBUTOS PELO RET

	2019	2020	Total
COFINS	R\$ 137.024,41	R\$ 236.875,88	R\$ 373.900,29
PIS	R\$ 29.648,56	R\$ 51.253,85	R\$ 80.902,41
CSLL	R\$ 52.886,62	R\$ 91.425,78	R\$ 144.312,40
IRPJ	R\$ 100.965,36	R\$ 174.540,13	R\$ 275.505,49

Fonte: Elaborada pelo autor com base nas informações disponibilizadas pela empresa (2022).

Ressalta-se ainda que neste regime não há possibilidade de compensação, parcelamentos ou restituição, uma vez que o recolhimento é definitivo e deve ser feito até o vigésimo dia do mês seguinte à apuração. Além disso, a apuração para este regime ocorre mensalmente e o recolhimento deve ser feito até o vigésimo dia do mês seguinte à apuração.

4.1.2 Lucro Presumido

A Tabela 5 abaixo apresenta os cálculos da apuração do IRPJ, para apuração em regime de caixa, caso a Alfa Incorporação Imobiliária Ltda optasse pelo regime tributário do lucro presumido. Salienta-se que na linha “Base de cálculo ajustada” foi deduzido das receitas auferidas o valor da correção monetária e dos juros de mora, uma vez que esses são considerados integralmente na base de cálculo, bem como o valor corresponde às permutas e as devoluções de vendas. Sendo assim, foi somado na base de cálculo presumida o valor total de R\$ 41.475,07 em 2019 e R\$ 51.408,08 em 2020, referente aos valores de correção monetária e juros de mora correspondentes aos respectivos anos.

TABELA 5 - APURAÇÃO DO IRPJ PELO LUCRO PRESUMIDO

	2019	2020	Total
Base de cálculo ajustada	R\$ 7.971.648,70	R\$ 13.800.982,87	R\$ 21.772.631,57
IRPJ - presunção - 8%	R\$ 637.731,90	R\$ 1.104.078,63	R\$ 1.741.810,53
Receitas financeiras - 100%	R\$ 41.475,07	R\$ 51.408,08	R\$ 92.883,15
IRPJ - 15%	R\$ 101.881,05	R\$ 173.323,01	R\$ 275.204,05
IRPJ adicional - 10%	R\$ 43.920,70	R\$ 91.548,67	R\$ 135.469,37
IRPJ a recolher	R\$ 145.801,74	R\$ 264.871,68	R\$ 410.673,42

Fonte: Elaborada pelo autor com base nas informações disponibilizadas pela empresa (2022).

Para o cálculo do adicional de IRPJ considerou-se o limite da base de cálculo mensal de R\$ 20.000,00 multiplicado pelos doze meses dos respectivos exercícios analisados.

TABELA 6 - APURAÇÃO DA CSLL PELO LUCRO PRESUMIDO

	2019	2020	Total
Base de cálculo ajustada	R\$ 7.971.648,70	R\$ 13.800.982,87	R\$ 21.772.631,57
CSLL - presunção - 12%	R\$ 956.597,84	R\$ 1.656.117,94	R\$ 2.612.715,79
Receitas financeiras - 100%	R\$ 41.475,07	R\$ 51.408,08	R\$ 92.883,15
CSLL a recolher - 9%	R\$ 89.826,56	R\$ 153.677,34	R\$ 243.503,90

Fonte: Elaborada pelo autor com base nas informações disponibilizadas pela empresa (2022).

Na Tabela 6 é demonstrada a apuração da CSLL, aplicando-se a presunção de 12% sobre as receitas das unidades vendidas, e somando integralmente na base de cálculo o valor das receitas financeiras. Cabe salientar que, na sistemática do lucro presumido os devidos cálculos foram feitos com base no regime de caixa, ou seja, pelas receitas efetivamente recebidas.

Já na Tabela 7 é realizada a apuração de PIS e COFINS pelo lucro presumido. Sabe-se que o percentual a ser aplicado para as incorporadoras deste regime tributário é de 0,65% e 3,00% respectivamente.

TABELA 7 - APURAÇÃO DE PIS E COFINS PELO LUCRO PRESUMIDO

	2019	2020	Total
Total da receita recebida	R\$ 8.013.123,77	R\$ 13.852.390,95	R\$ 21.865.514,72
COFINS - 3,00%	R\$ 240.393,71	R\$ 415.571,73	R\$ 655.965,44
PIS - 0,65%	R\$ 52.085,30	R\$ 90.040,54	R\$ 142.125,84

Fonte: Elaborada pelo autor com base nas informações disponibilizadas pela empresa (2022).

Nota-se que na apuração pelo lucro presumido do PIS e da COFINS cumulativos, o valor das receitas financeiras já está considerado na linha “Total geral de receita recebida”,

uma vez que não há percentuais de presunção para esses tributos e os mesmos são recolhidos mensalmente.

4.1.3 Lucro Real

Na Tabela 8 é demonstrada a apuração trimestral do IRPJ e CSLL, no regime do lucro real, com base na sistemática do uso do custo orçado, sem identificar adições ou exclusões nos períodos analisados, uma vez que a incidência do imposto, foco deste estudo, ocorreria apenas sobre as receitas das unidades vendidas. Visto isso, foi utilizado como critério para base de cálculo o lucro pela proporção da receita auferida para que se auferisse um resultado mais fidedigno.

Portanto, foi considerado na linha de “Receitas auferidas” os valores dos contratos de promessa de compra e venda lançados na contabilidade da incorporadora, e na linha “deduções” as permutas de imóveis e as devoluções de venda. Em seguida, foram deduzidos os custos orçados, proporcionalmente, para assim definir o lucro tributável. Visto isso, foram aplicados os percentuais de 15% para IRPJ e 9% para CSLL, resultando nos valores totais dos tributos a recolher de R\$ 3.138.371,72 e R\$ 1.147.093,82, respectivamente. Além disso, como a base de cálculo do IRPJ foi maior que o valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 pelo número de meses do respectivo período de apuração, aplicou-se o adicional de 10%, totalizando R\$ 1.226.548,69 a mais no valor a recolher.

TABELA 8 - APURAÇÃO DE IRPJ E CSLL PELO LUCRO REAL

	2019	2020	Total
Receitas auferidas	R\$ 11.692.492,77	R\$ 18.611.996,94	R\$ 30.304.489,71
(-) Deduções	R\$ 3.679.369,00	R\$ 4.759.605,99	R\$ 8.438.974,99
(-) Custo orçado	R\$ 3.187.280,13	R\$ 5.932.747,70	R\$ 9.120.027,83
Base de cálculo tributável	R\$ 4.825.843,64	R\$ 7.919.643,25	R\$ 12.745.486,89
IRPJ - 15%	R\$ 723.876,55	R\$ 1.187.946,49	R\$ 1.911.823,03
IRPJ adicional - 10%	R\$ 458.584,36	R\$ 767.964,33	R\$ 1.226.548,69
IRPJ a recolher	R\$ 1.182.460,91	R\$ 1.955.910,81	R\$ 3.138.371,72
CSLL - 9%	R\$ 434.325,93	R\$ 712.767,89	R\$ 1.147.093,82

Fonte: Elaborada pelo autor com base nas informações disponibilizadas pela empresa (2022).

No lucro real as vendas devolvidas não fazem parte da dedução da base de cálculo, mas sim geram créditos de PIS e COFINS. No entanto, esses créditos só poderão ser utilizados a partir da venda do imóvel que havia sido devolvido, bem como a utilização dos créditos deverá ser feita de forma proporcional ao recebimento das parcelas, no caso de venda a prazo. Sendo assim, a linha “Base de cálculo dos débitos” na Tabela 9 é composta em 2019 por R\$ 8.013.123,77 de receitas auferidas e R\$ 1.264.878,34 de devoluções de clientes, já em 2020 por R\$ 13.852.390,95 de receitas auferidas e R\$ 2.023.157,55 de devoluções de clientes.

TABELA 9 - APURAÇÃO DE PIS E COFINS PELO LUCRO REAL

	2019	2020	Total
Base de cálculo dos débitos	R\$ 9.278.002,11	R\$ 15.875.548,50	R\$ 25.153.550,61
COFINS - 7,60%	R\$ 705.128,16	R\$ 1.206.541,69	R\$ 1.911.669,85
PIS - 1,65%	R\$ 153.087,03	R\$ 261.946,55	R\$ 415.033,58
(-) Custo orçado	R\$ 3.187.280,13	R\$ 5.932.747,70	R\$ 9.120.027,83
(+) Devoluções de clientes	R\$ 1.264.878,34	R\$ 2.023.157,55	R\$ 3.288.035,89
Base de cálculo dos créditos	R\$ 4.452.158,47	R\$ 7.955.905,25	R\$ 12.408.063,72
COFINS - 7,60%	R\$ 338.364,04	R\$ 604.648,80	R\$ 943.012,84
PIS - 1,65%	R\$ 73.460,61	R\$ 131.272,44	R\$ 204.733,05
COFINS a recolher	R\$ 366.764,12	R\$ 601.892,89	R\$ 968.657,01
PIS a recolher	R\$ 79.626,42	R\$ 130.674,11	R\$ 210.300,53

Fonte: Elaborada pelo autor com base nas informações disponibilizadas pela empresa (2022).

Observa-se também que, por se tratar de um regime não cumulativo, as alíquotas de PIS e COFINS são, respectivamente, 1,65% e 7,60% sobre o faturamento mensal da empresa, e aumentam consideravelmente em relação ao lucro presumido e ao RET. Além disso, foram utilizados os valores de custo orçado e devolução de vendas, proporcionalmente a receita relativa às vendas das unidades imobiliárias em cada ano, para compor a base de cálculo dos créditos de PIS e COFINS, chegando ao montante total a recolher dos anos analisados de R\$ 968.657,01 para COFINS e R\$ 210.300,53 para PIS.

4.1.4 Comparativo entre os Regimes

Após a demonstração das apurações dos valores dos tributos federais em cada regime tributário, é possível observar que o RET é financeiramente mais vantajoso para a empresa.

Na Tabela 10 são apresentadas as diferenças dos resultados dos dois anos analisados, de forma sintetizada, obtidas através da apuração dos tributos pelas três modalidades. Observa-se que o regime com a maior diferença em relação ao RET é o lucro real, principalmente se tratando dos tributos IRPJ e CSLL, uma vez que esses apresentam as maiores alíquotas. No total, a diferença entre esses dois regimes gera uma economia de R\$ 3.683.970,25 quando a empresa decide optar pelo RET. No que tange ao lucro presumido, a economia é de 39,77% caso a empresa opte pelo Regime Especial de Tributação.

TABELA 10 - DIFERENÇAS DOS REGIMES TRIBUTÁRIOS

	COFINS	PIS	CSLL	IRPJ	Total
RET	R\$ 373.900,29	R\$ 80.902,41	R\$ 144.312,40	R\$ 275.505,49	R\$ 874.620,59
Lucro Presumido	R\$ 655.965,44	R\$ 142.125,84	R\$ 243.503,90	R\$ 410.673,42	R\$ 1.452.268,60
RET x Lucro Presumido	R\$ 282.065,15	R\$ 61.223,43	R\$ 99.191,50	R\$ 135.167,93	R\$ 577.648,01
Lucro Real	R\$ 943.012,84	R\$ 204.733,05	R\$ 1.147.093,82	R\$ 3.138.371,72	R\$ 5.433.211,43
RET x Lucro Real	R\$ 569.112,55	R\$ 123.830,64	R\$ 1.002.781,42	R\$ 2.862.866,23	R\$ 3.683.970,25

Fonte: Elaborada pelo autor (2022).

Dado o exposto, a linha RET x Lucro Presumido e RET x Lucro Real mostra a diferença dos tributos entre os respectivos regimes. Portanto, nota-se que a Alfa Incorporação Imobiliária Ltda acertou ao adotar o RET para o empreendimento Alfa Residence, uma vez que, conforme demonstrado, é o regime menos oneroso, bem como apresenta a menor carga tributária dentre as demais opções. Sendo assim, pode-se afirmar que o Regime Especial de Tributação é vantajoso para a incorporadora estudada, sob a ótica da elisão fiscal, sendo, portanto, viável a empresa realizar a afetação do seu patrimônio a fim de se beneficiar deste regime e conseguir potencializar os seus resultados.

4.2 Análises dos Resultados

Frente aos trabalhos similares dispostos na seção 2.6 foi verificada uma concordância com os estudos realizados por Pinto et al. (2021) e Batista e Machado (2021), dado que a presente pesquisa também demonstrou que o RET se mostrou mais vantajoso do que os demais regimes tributários. No entanto, em contraponto, Pinto et al. (2021) consideraram que as receitas de unidades vendidas, após a conclusão da obra, não poderiam ser tributadas pelo RET. Cabe salientar que, os estudos realizados por Krugüer, Santos e Flores (2020), bem como Segreti et al (2006) constataram que nem sempre o RET se mostrou mais vantajoso para as empresas analisadas, uma vez que o lucro real, no geral, apresentou o menor ônus tributário. Todavia, durante a pesquisa realizada por Segreti et al. (2006) a alíquota do RET era de 7%, sendo assim, a presente pesquisa avançou ao trazer novas demonstrações reais, considerando a alíquota vigente deste regime (4%).

Ressalta-se ainda que o estudo apresentou avanços ao elucidar, detalhadamente, sobre as possíveis situações aplicáveis ao setor imobiliário, principalmente no que tange ao

entendimento da tributação pelo RET. Destaca-se também a contribuição desta pesquisa ao apresentar a mudança de interpretação da Receita Federal, através da Lei nº 13.970/2019, uma vez que até a existência desta lei o RET só era aplicável para as unidades vendidas antes da conclusão do empreendimento. Além disso, a pesquisa contribuiu quanto à dedução dos valores referentes à permuta de imóveis da base de cálculo para a incidência dos tributos, uma vez que a incorporadora estudada adotou o entendimento da PGFN, citado anteriormente, como prática na apuração dos tributos.

5. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

O presente trabalho teve como objetivo analisar, sob ótica da elisão fiscal, se o regime especial de tributação é vantajoso para uma incorporadora da região da Grande Florianópolis, a ponto de realizar a afetação do seu patrimônio. Para solucionar o problema de pesquisa, propôs-se abordar os entendimentos e aplicações acerca da incorporação imobiliária e do RET, descrever as diferenças entre os regimes tributários, apresentar a apuração dos tributos federais a fim de comparar os resultados encontrados e, posteriormente, analisar se o regime especial de tributação, para a incorporadora em estudo é vantajoso a ponto de realizar a afetação do patrimônio.

Os objetivos específicos desta pesquisa foram satisfeitos durante o referencial teórico, onde foram abordados os assuntos pertinentes à elisão fiscal, incorporação imobiliária, patrimônio de afetação e os regimes tributários. Os demais objetivos foram atendidos na exposição dos resultados, onde foram apurados os tributos pelos regimes tributários aplicáveis à empresa, e posteriormente demonstrada a economia tributária obtida pela incorporadora ao ter afetado o patrimônio do empreendimento e aderido ao RET.

Tendo em vista as apurações, verificou-se a importância do planejamento tributário como forma de potencializar os resultados obtidos. Constatou-se, que o impacto tributário no Lucro Real seria aproximadamente 83,90% maior em comparação ao RET. Já no regime do lucro presumido, a empresa teria 39,77% a mais de despesas com tributos nos dois anos analisados. Logo, nota-se que para a empresa estudada a decisão de optar pelo RET foi a melhor alternativa, uma vez que é evidenciada a economia tributária, se comparada às outras duas modalidades.

Quanto às limitações da pesquisa, os resultados encontrados não podem ser generalizados para outras incorporadoras, pois se trata de um estudo de caso único, cuja empresa escolhida foi mediante acessibilidade e conveniência. Além disso, a apuração pelo lucro real foi realizada mediante a proporcionalidade do lucro pelas receitas oriundas da venda das unidades imobiliárias. No entanto, a pesquisa tem sua relevância colaborativa para as empresas de incorporação de imóveis, pois visa através de um estudo de caso, elucidar com profundidade, e de forma detalhada, sobre um regime específico do setor imobiliário.

Por fim, como sugestão para pesquisas futuras, sugere-se estender a análise para uma amostra maior a fim de testar se o resultado encontrado é viável para as demais empresas desse setor. Além disso, sugere-se também realizar pesquisas em incorporadoras de grande porte que já utilizam a sistemática do lucro real, a fim de identificar as adições e exclusões de forma mais fidedigna, e, posteriormente, testar se o RET ainda continua sendo o regime menos oneroso para essas empresas.

REFERÊNCIAS

ABRAHÃO, Marcelo Alcântara. **A elisão fiscal como ferramenta para o planejamento tributário**. Florianópolis, 2011, 47 p. Trabalho de Conclusão de Curso (monografia) – Curso de Ciências Contábeis, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2011. Disponível em: <http://tcc.bu.ufsc.br/Contabeis295994>. Acesso em: 12 dez. 2021.

- ALMENDANHA, Cristina. Incorporação Imobiliária e o Patrimônio de Afetação. **Revista da AJURIS**, v. 41, n. 133, p. 186-204, mar. 2014. Disponível em: <http://ajuris.kinghost.net/OJS2/index.php/REVAJURIS/article/view/225>. Acesso em: 15 dez. 2021.
- ANDRADE, A. B. D.; TEIXEIRA, J. E.; ALMEIDA, J. B. D. Planejamento Tributário aplicado às empresas de construção civil. **Ciências Sociais Aplicadas em Revista**, v. 14, n. 27, p. 105–125, 2016. Disponível em: <https://e-revista.unioeste.br/index.php/csaemrevista/article/view/15207>. Acesso em: 09 jan. 2022.
- ANDRADE, Euridice S. Mamede de; LINS, Luiz dos Santos; BORGES, Viviane Lima. **Contabilidade Tributária: Um enfoque prático nas áreas federal, estadual e municipal**. Atlas, São Paulo, 2015.
- Apud COELHO, Sacha Calmon Navarro. **Teoria da Evasão e da Elisão em Matéria Tributária**. Planejamento Fiscal – Teoria e Prática. Dialética, São Paulo, 1998.
- ARAUJO, Ricardo Cechinel. **As implicações geradas nas incorporadoras de condomínios de lotes ao optar pelo regime especial de tributação**. Criciúma, 2018, 22 p. Trabalho de Conclusão de Curso (monografia) – Curso de Ciências Contábeis, Universidade do Extremo Sul Catarinense, Criciúma, 2018. Disponível em: <http://repositorio.unesc.net/handle/1/6573>. Acesso em: 14 jan. 2022.
- AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coords.). **Direito imobiliário: escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira**. Atlas, São Paulo, 2015.
- BATISTA, A. K. P; MACHADO, L. S. Planejamento tributário em empresa da construção civil: o caso das sociedades de propósito específico (SPEs). **ConTexto**, v. 21, n. 49, p. 57-72, set./dez. 2021. Disponível em: <https://seer.ufrgs.br/ConTexto/article/view/116751>. Acesso em: 12 fev. 2022.
- BEUREN, L. R.; FRIES, L. N. Regime especial de tributação - Ret para as incorporações imobiliárias. **Revista Eletrônica de Ciências Contábeis**, n. 4, p.p. 01-20, 2014. Disponível em: <https://seer.faccat.br/index.php/contabeis/article/view/62>. Acesso em: 04 mar. 2022.
- BRASIL. Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (1º Turma). Acórdão 9101-005.204. **Imposto sobre a renda de pessoa jurídica - IRPJ**. Verticali Construções e Incorporações Ltda. Relatora: Edeli Pereira Bessa. São Paulo, 10 de novembro de 2020. Disponível em: <https://velloza.com.br/wp-content/uploads/2021/03/16-9101-005.204.pdf>. Acesso em: 04 mar. 2022.
- BRASIL. **Despacho PGFN nº 167, de 08 de abril de 2022**. "Aprova, para os fins do art. 19-A, caput e inciso III, da Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002, o PARECER PGFN/CRJ/COJUD SEI Nº 8694/2021/ME (SEI nº 16442676)". Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=12359>. Acesso em: 03 mar. 2022.
- BRASIL. **Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018**. Regulamenta a tributação, a fiscalização, a arrecadação e a administração do Imposto sobre Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9580.htm. Acesso em: 10 jan. 2022.
- BRASIL. **Instrução Normativa nº 1.435, de 30 de dezembro de 2013**. Dispõe sobre os regimes especiais de pagamento unificado de tributos aplicáveis às incorporações imobiliárias. Disponível em:

<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=48915&visao=anotado>. Acesso em: 10 jan. 2022.

BRASIL. **Instrução Normativa nº 1.700, de 14 de março de 2017**. Dispõe sobre a determinação e o pagamento do imposto sobre a renda e da contribuição social sobre o lucro líquido das pessoas jurídicas e disciplina o tratamento tributário da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins no que se refere às alterações introduzidas pela Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014. Disponível em:

<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=81268>. Acesso em: 10 jan. 2022.

BRASIL. **Instrução Normativa nº 1.911, de 11 de outubro de 2019**. Regulamenta a apuração, a cobrança, a fiscalização e a arrecadação das seguintes contribuições sociais. Disponível em:

<https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/instrucao-normativa-n-1.911-de-11-de-outubro-de-2019-221810934>. Acesso em: 10 jan. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm. Acesso em: 10 jan. 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.970, de 26 de dezembro de 2019**. Altera a Lei nº 10.931, de 02/08/2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13970.htm. Acesso em: 11 jan. 2022.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 10 jan. 2022.

BRASIL. **Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996**. Dispõe sobre a legislação tributária federal, as contribuições para a seguridade social, o processo administrativo de consulta e dá outras providências. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9430compilada.htm. Acesso em: 16 jan. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003**. Altera a legislação tributária federal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/l10.833.htm. Acesso em: 10 jan. 2022.

BRASIL. **Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998**. Altera a legislação tributária federal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9718compilada.htm. Acesso em: 11 jan. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.733.560-SC. **Tributário e processual civil; troca de imóveis; inexistência de comprovação de lucro; impossibilidade de equiparação com a compra e venda; esfera tributária. Frechal Construções e Incorporações Ltda. Relator: Ministro Herman Benjamin.** Santa Catarina, 17 de maio de 2018. Revista Eletrônica de Jurisprudência. Disponível em:

<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/860326105/recurso-especial-resp-1733560-sc-2018-0076511-6/inteiro-teor-860326135>. Acesso em: 03 mar. 2022.

CHALHUB, Melhim Namen. **Incorporação Imobiliária**. 4. ed., rev, atual. e ampl. Forense, São Paulo, 2017.

CREPALDI, Silvio. **Planejamento tributário: teoria e prática**. 3. ed. Saraiva, São Paulo,

- 2019.
- GAZOLA, Miguel. **Contabilidade tributária: análise dos reflexos decisórios da escolha da empresa de pequeno e médio porte pelo regime de tributação: lucro real, lucro presumido e simples nacional.** São Paulo, 2012, 114 p. Dissertação (Mestrado) – Curso de Ciências Contábeis, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2012. Disponível em: <https://sapientia.pucsp.br/bitstream/handle/1534/1/Miguel%20Gazola.pdf>. Acesso em: 12 jan. 2022.
- GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa.** Atlas, São Paulo, 2002.
- GIL, A. C. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social.** 6. ed. Atlas, São Paulo, 2008.
- GIL, A. C. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social.** 7. ed. Atlas, São Paulo, 2019.
- KRÜGUER, CRISTIANE; DOS SANTOS, L.M.F; FLORES, D.A.M. O Regime Especial de Tributação no setor da Construção Civil: uma análise da viabilidade em empresas listadas na B3. **Revista do Instituto de Ciências Econômicas, Administrativas e Contábeis (ICEAC)**, v. 24, n. 2, p. 47-60, jul./dez. 2020. Disponível em: <https://periodicos.furg.br/sinergia/article/view/11098/7443>. Acesso em: 09 jan. 2022.
- LAKATOS, E. M; MARCONI, M. A. **Fundamentos de metodologia científica.** 8. ed. Atlas, São Paulo, 2017.
- LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos da metodologia científica.** 7. Atlas, São Paulo, 2010.
- MARINS, James. **Elisão Tributária e sua Regulamentação.** Dialética, São Paulo, 2001.
- MARTINS, Ricardo Lacaz. **Tributação da renda imobiliária.** São Paulo, 2009, 303 p. Tese (Doutorado) – Curso de Direito, Universidade de São Paulo/USP, 2009. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2133/tde-03092009-121252/publico/RICARDO_LACAZ_MARTINS_TESE.PDF. Acesso em: 10 jan. 2022.
- OLIVEIRA, Gustavo Pedro de. **Contabilidade Tributária.** 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.
- PÊGAS, Paulo Henrique. **Manual de Contabilidade Tributária.** 9 ed. Atlas, São Paulo, 2017.
- PELLIZARRI, Deoni. **A grande farsa da tributação e sonegação.** Vozes, Petrópolis, 1990.
- PINTO, Murillo José Torelli et al. Planejamento tributário sob o foco da lei do patrimônio de afetação. **Práticas em Contabilidade e Gestão**, v. 9, n. 2, p. 1-34, mar. 2021. Disponível em: <https://www.proquest.com/openview/56178ad69fc869fad72393361212e751/1.pdf?pq-origsite=gscholar&cbl=4941437>. Acesso em: 25 fev. 2022.
- PIRES, Gabriel de Sousa. **A relação incorporador imobiliário/adquirente após o advento do caso ENCOL.** Brasília, 2011, 64 p. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel em Direito) – Curso de Direito, Centro Universitário de Brasília/UniCEUB, Brasília, 2011. Disponível em: <https://repositorio.uniceub.br/jspui/handle/123456789/390>. Acesso em: 08 jan. 2022.
- RECEITA FEDERAL. **Carga tributária no Brasil - 2020.** Disponível em: <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/aceso-a-informacao/dados-abertos/receitadata/estudos-e-tributarios-e-aduaneiros/estudos-e-estatisticas/carga-tributaria-no-brasil/ctb-2020-v1-publicacao.pdf>. Acesso em: 08 jan. 2022.
- RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária.** 6.ed. Forense, Rio de Janeiro, 2018a.
- YAMASHITA, DOUGLAS; **Elisão e Evasão De Tributos: Planejamento Tributário: limites à luz do abuso do direito e da fraude à lei.** Lex, São Paulo, 2005.
- ZANLUCA, Júlio Cesar. **Planejamento Tributário: pague menos, dentro da lei!** São Paulo, 2014. Disponível em: <http://www.portaltributario.com.br/planejamento.htm>. Acesso em: 09 jan. 2022.