



# Tributação do Setor Imobiliário

Ricardo Lacaz Martins

Abril de 2016

# Visão Geral do Mercado Imobiliário

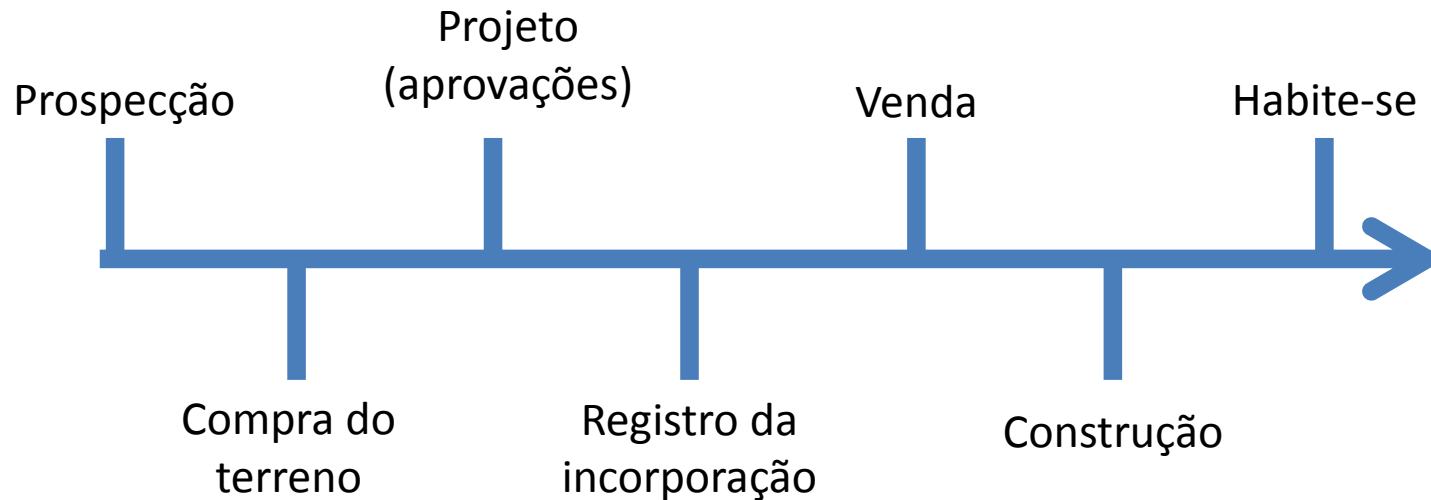
<b>Atividades</b>		<b>Base legal</b>
Incorporação imobiliária		Lei nº 4.591/64
Loteamento		Lei nº 6.766/79
Compra e venda de imóveis de terceiros		Lei nº 6.530/78
Compra e venda de imóveis próprios		-
Administração de imóveis próprios	Locação	Lei nº 8.245/91
	Built to suit	Lei nº 12.744/12
	Retrofit	Atípico
	Sale Leaseback	Atípico
Construção civil para terceiros		-

# Visão Geral do Mercado Imobiliário

<b>Instrumentos Financeiros</b>	<b>Base Legal</b>
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	Lei nº 9.514/97
Letra de Crédito Imobiliário (LCI)	Lei nº 10.931/04
Letra Hipotecária (LH)	
Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	
Fundos de Investimento Imobiliário (FII)	Lei nº 8.668/93

<b>Pessoa Física</b>	<b>Base Legal</b>
Ganho de capital	Lei nº 7.713/88 e Lei nº 11.196/05
Incorporação	Decreto-lei nº 1.381/74
Locação	Lei nº 8.245/91

# Ciclo de Produção Longo



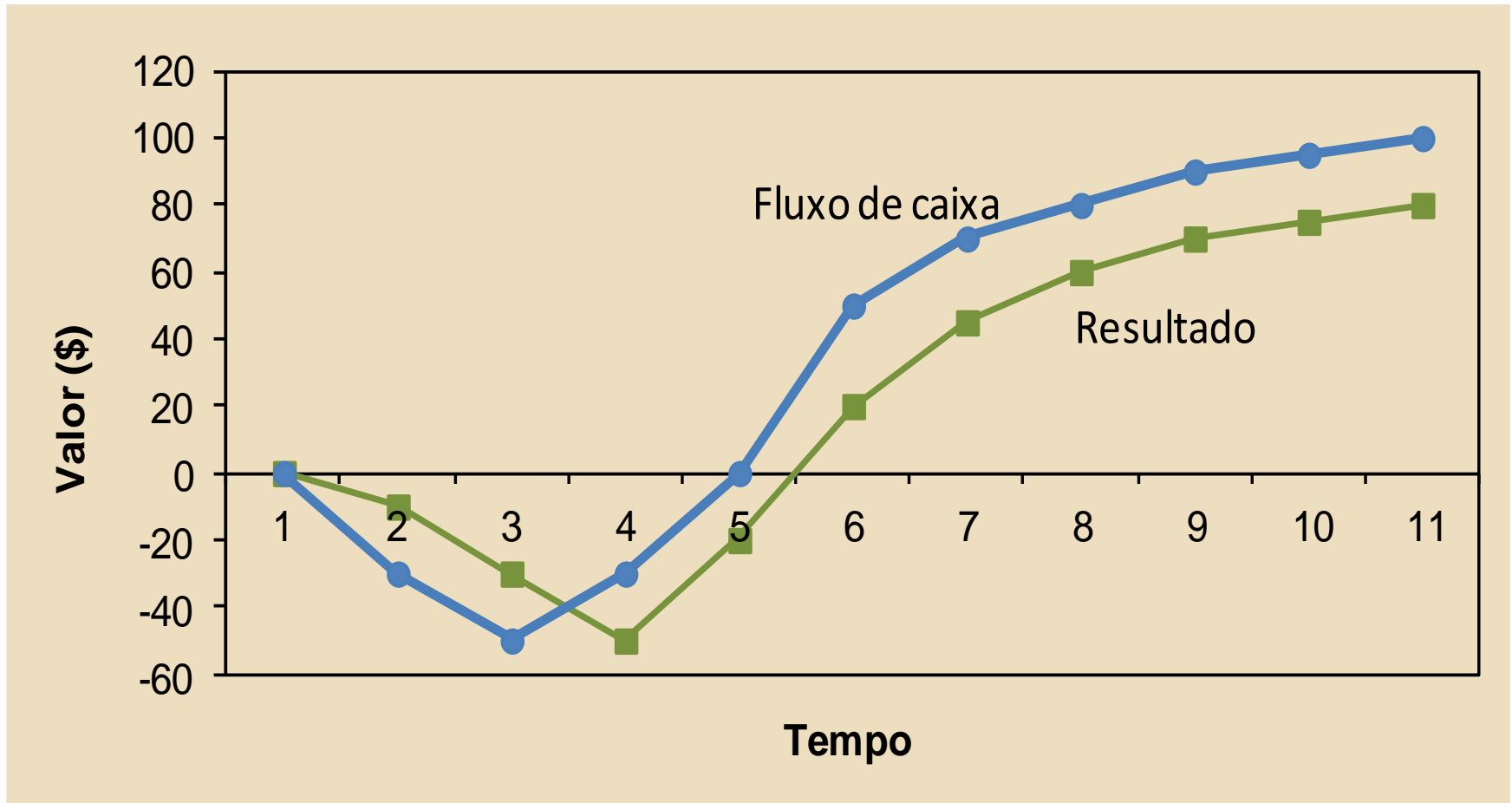
Mesmo perfil dos demais negócios?



# Financiamento

- Vendas
- Capital próprio
- Capital de terceiros
  - Investidores
  - Financiamento bancário
- Forma de financiamento padrão ou especial?

# Comportamento Padrão de uma Incorporação Imobiliária



# Gerenciamento de Riscos

- Incorporador
  - Venda/recebimento (crédito insuficiente)
  - Continuação (contratação)
  - Ambiental/regulatório
- Construtor
  - Atraso na obra/atraso do incorporador
  - Custo/condomínio
- Instituição financeira
  - Vendas da incorporadora
  - Recebimento da parcela
  - Concorrência com outros créditos (trabalhista, fiscal, etc.)

# Conclusões

- Mercado de características especiais
  - Demanda de regulamento próprio
    - Aspectos civis
    - Aspectos tributários
    - Etc.
  - Empréstimo de soluções de outros campos
    - Societário



# Tributação da Renda

Discriminação	Quantidade de Empresas Declarantes	%	Arrecadação	
			R\$ mil	%
Lucro real	144.986	3,63	410.357.691	86,41
Lucro presumido	914.442	22,87	54.770.558	11,53
Simplex **	2.938.695	73,5	9.768.402	2,06
Total	3.998.123	100	474.896.651	100

\*\* Exclui a receita previdenciária e IRPF  
 Fonte: Lucro Real e Lucro Presumido DW  
 Simplex: apuração especial

# Lucro Presumido – Vedações

- Receita total no ano-calendário anterior superior a R\$ 78 MM
  - Proporcional ao número de meses do período, quando inferior a 12 meses
- Instituições financeiras
  - Também sociedade de crédito imobiliário
- Lucros, rendimentos ou ganhos de capital oriundos do exterior
- Utilização de isenção ou redução do imposto
- Pagamento por estimativa no ano-calendário
- Factoring

# Lucro Presumido – Vedação – Custo Orçado

- PJ dedicada a compra e venda, loteamento, desmembramento, incorporação ou construção de imóveis
  - Vedação do lucro presumido enquanto não concluídas operações com custo orçado (Sol. Cons. 32/04, IN 25/99, IN 31/01)
  - Sem base legal, já afastada IN 25/99 pelo STJ (REsp. 665.880, j. 14/02/06)

# Lucro Presumido – Compra e Venda

<b>Tributo</b>	<b>Base de Cálculo</b>	<b>Alíquota</b>	<b>Alíquota efetiva</b>
<i>IRPJ</i>	8% da receita bruta	15%	1,20%
	8% da receita bruta superior a R\$ 20.000,00/mês	10%	Até 0,8%
<i>CSL</i>	12% da receita bruta	9%	1,08%
<i>PIS</i>	Receita bruta (sem créditos)	0,65%	0,65%
<i>COFINS</i>	Receita bruta (sem créditos)	3%	3%
<b>Total</b>			<b>6,73%</b>

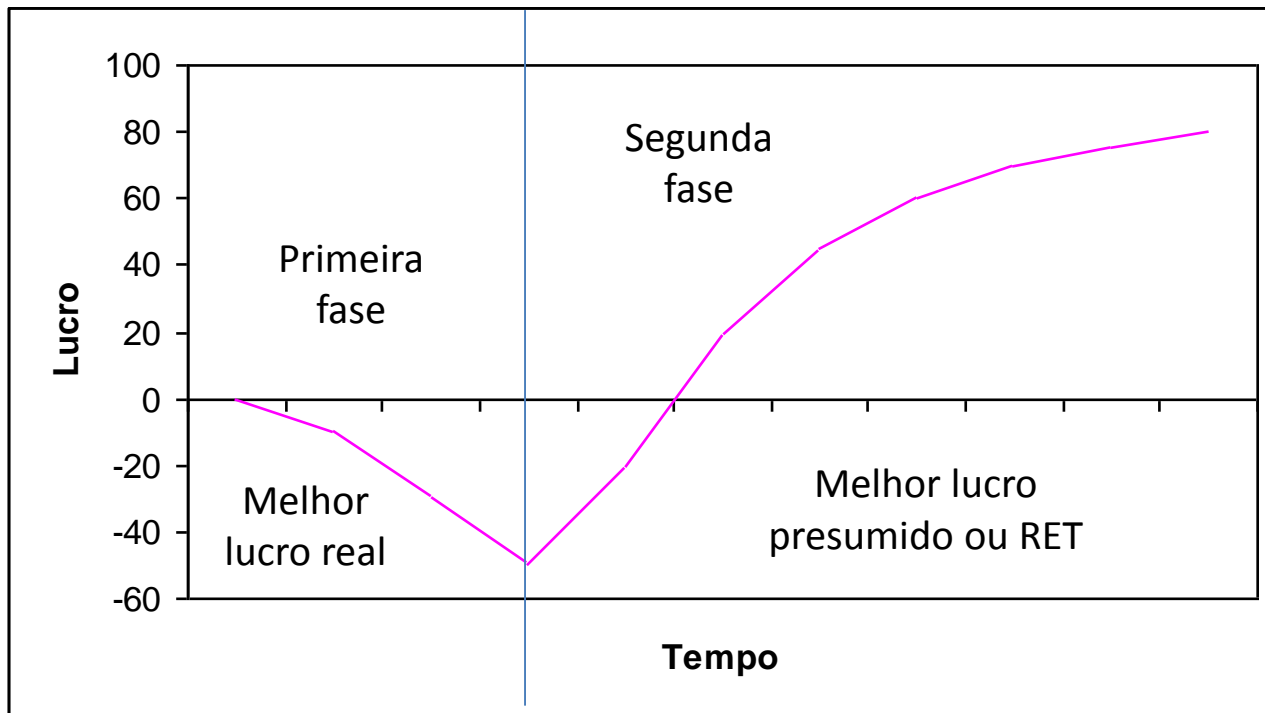
**Obs.:** Receitas financeiras e ganhos de capital tributados diretamente pelo IRPJ/CSL (até 34%); sem PIS/COFINS

# Lucro Presumido – Prestação de Serviço

Tributo	Base de cálculo	Alíquota	Alíquota efetiva
<i>IRPJ</i>	32% da receita bruta	15%	4,80%
	32% da receita bruta superior a R\$ 20.000,00/mês	10%	Até 3,20%
<i>CSL</i>	32% da receita bruta	9%	2,88%
<i>PIS</i>	Receita bruta (sem créditos)	0,65%	0,65%
<i>COFINS</i>	Receita bruta (sem créditos)	3%	3%
		<b>Total</b>	<b>14,53%</b>

**Obs.:** Receitas financeiras e ganhos de capital tributados diretamente pelo IRPJ/CSL (até 34%); sem PIS/COFINS

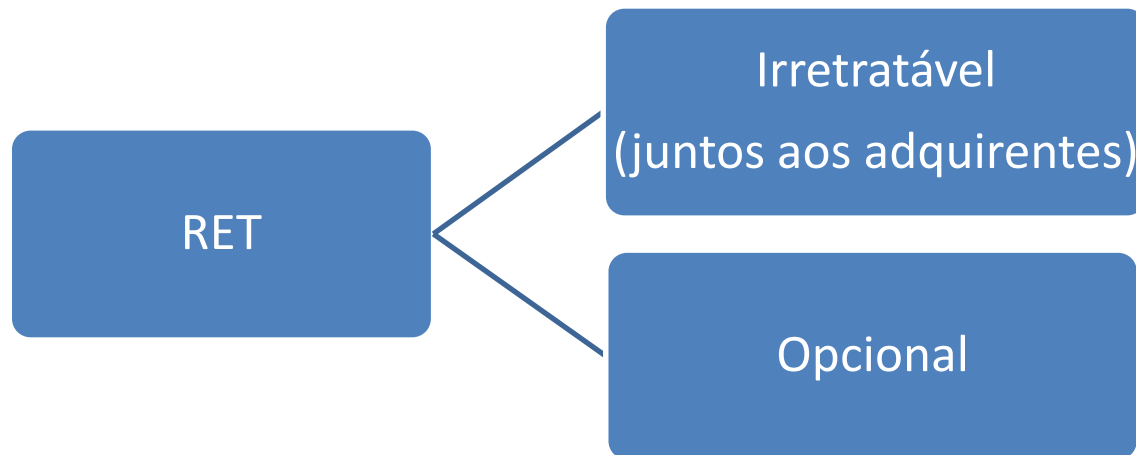
# Lucro Presumido: Melhor Opção?



Por características do mercado, resultados do empreendimento vêm no longo prazo, enquanto custos são incorridos principalmente na primeira fase

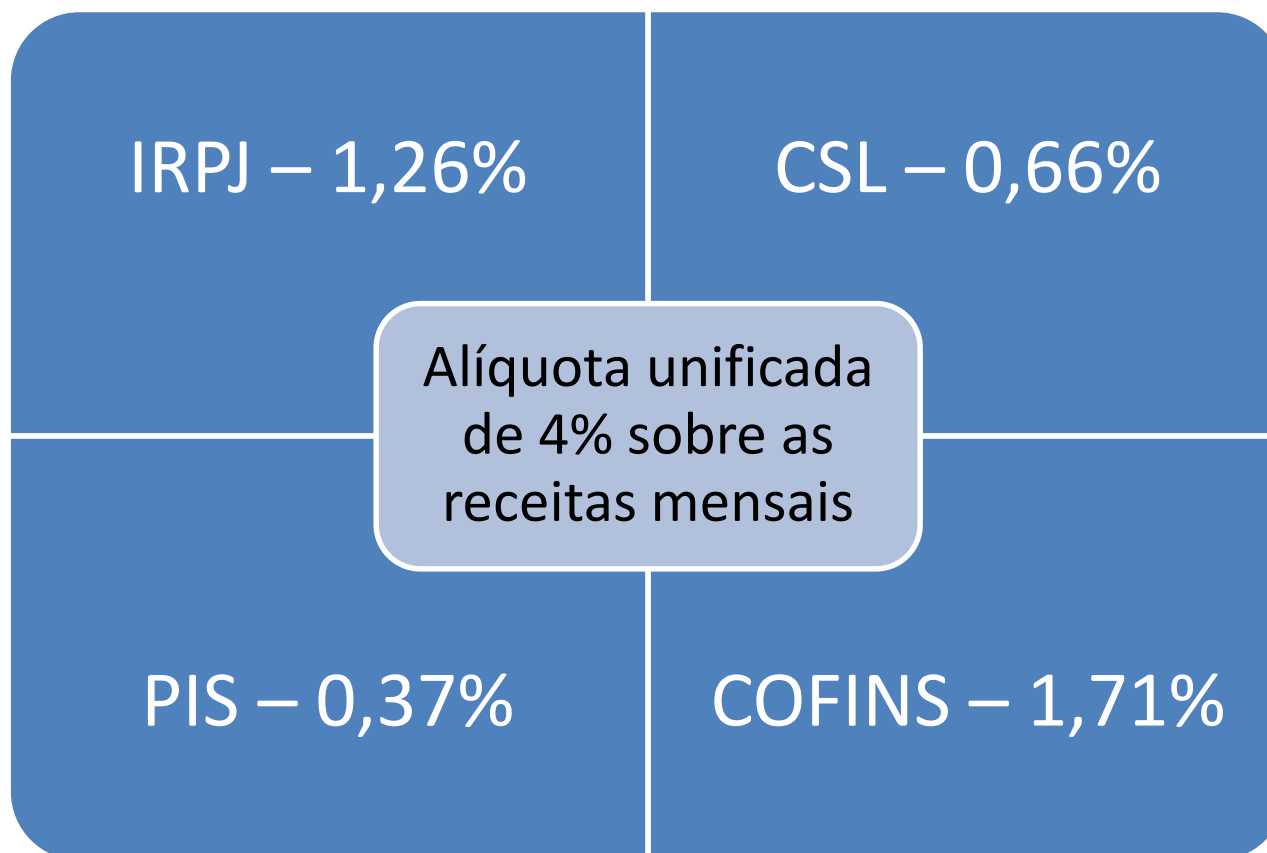
# Regime Especial de Tributação - RET

- Incorporações imobiliárias submetidas ao patrimônio de afetação
  - Terreno, acessões e demais bens e direitos vinculados a determinada incorporação, apartados do patrimônio da incorporadora





# RET





# RET

## Base de cálculo do RET

- **Idêntica ao Lucro Presumido:** receita bruta, deduzidas as vendas canceladas, devoluções de vendas e descontos incondicionais
- **Inclui receitas financeiras e reajustes** decorrentes da venda de unidades imobiliárias
- Incorporação não aproveita custos e despesas da incorporação
- Rateio dos custos e despesas indiretos

# RET

Obs.: Art. 3º, §1º da Lei nº 9.718/98 revogado

- Receitas financeiras não submetidas ao PIS/COFINS (necessidade de ação judicial)
- Regime de PIS/COFINS do RET só cumulativo, único existente à época da introdução do RET

Obs.: Créditos tributários não podem ser parcelados (IN 934/09)

	<b>Lucro Presumido</b>	<b>RET</b>
<b>Carga tributária</b>	6,73%	4%
<b>Opção definitiva</b>	Não, pode ser alterada no ano-calendário seguinte	Sim
<b>Limites para opção</b>	Receita de R\$ 48 milhões no ano anterior	Não
<b>Risco de interpretação (planejamento tributário)</b>	Baixo	Inexistente
<b>Válido para</b>	Qualquer pessoa jurídica	Incorporadora



Obrigado!

Ricardo Lacaz Martins

[lacaz@lacazmartins.com.br](mailto:lacaz@lacazmartins.com.br)