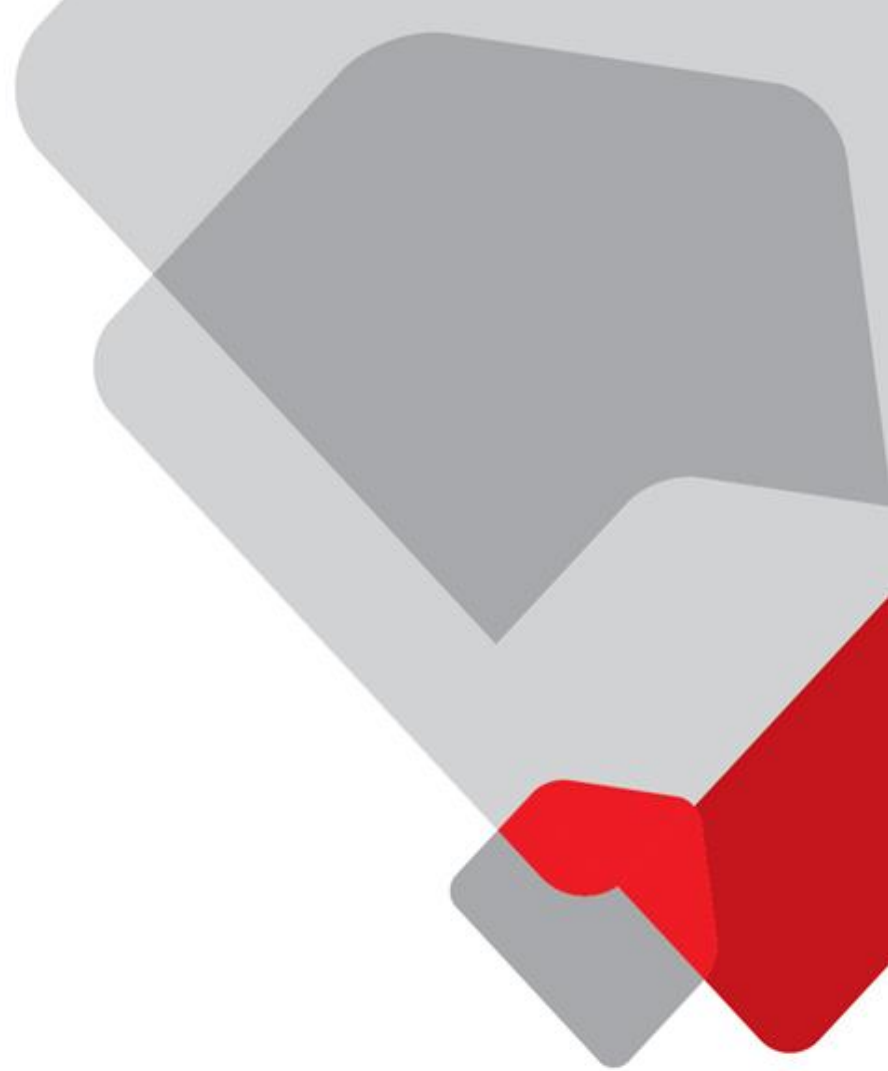


***Benefícios  
Fiscais do Setor  
Imobiliário***

***Ricardo Lacaz Martins***



# Tributação



- Incorporação Imobiliária e Loteamento
  - Tributação pelo Lucro Real
  - Tributação pelo Lucro Presumido
  - Regime Especial de Tributação (RET)
  - Isenções e Benefícios para o Ganho de Capital da Pessoa Física



# Lucro Real



- IRPJ: alíquota de 15% + 10% sobre o que exceder R\$ 20.000,00 por mês
- CSLL: alíquota de 9%
- Total = 34% sobre o Lucro
- Empresas do setor imobiliário
  - Regime de apuração das receitas imobiliária: regra geral - caixa
  - Custo orçado
    - Possibilidade: Caixa x Competência (OCPC 04)

# Reconhecimento contábil da Receita



Regime de Reconhecimento das  
Receitas da Obra:

De acordo com o Cronograma de  
Execução da Obra  
(Orientação CPC 04)

X

Regime de Caixa (Fiscal)  
Recebimento das Receitas



# Lucro Presumido



- Lucro Presumido
  - 6,73% sobre a Receita Operacional da Venda

Tributo	Base de Cálculo	Alíquota	Alíquota efetiva
IRPJ	8% da receita bruta	25%	2,00%
CSLL	12% da receita bruta	9%	1,08%
PIS	Receita bruta (sem créditos)	0,65%	0,65%
COFINS	Receita bruta (sem créditos)	3,00%	3,00%
TOTAL			6,73%

- 3,08% sobre a receita do auto financiamento (não há incidência de PIS/COFINS sobre a receita financeira)

# Lucro Presumido / Receita Financeira



- Venda a prazo - autofinanciamento

Auferir receitas financeiras (CM + Juros)

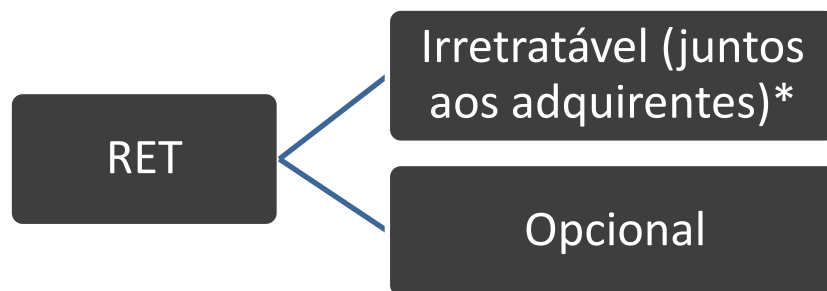
“22. O art. 33 determina que as empresas de incorporação e comercialização de imóveis apliquem, sobre as receitas financeiras, quando decorrentes da comercialização de imóveis e apuradas por meio de índices ou coeficientes previstos em contrato, o percentual de que trata o art. 15 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, para cálculo do lucro presumido. A medida possibilita que empresas menores possam optar pela tributação pelo lucro presumido sem oneração tributária, reduzindo, assim, os custos operacionais, com impacto positivo na formação do preço de venda dos imóveis.”

(“Exposição de Motivos” da MP 252)



# 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



- Criado pela MP nº 2.221/01 - Criação no governo FHC (quebra da ENCOL)  
Poucas mudanças nas disposições civis

- Hoje

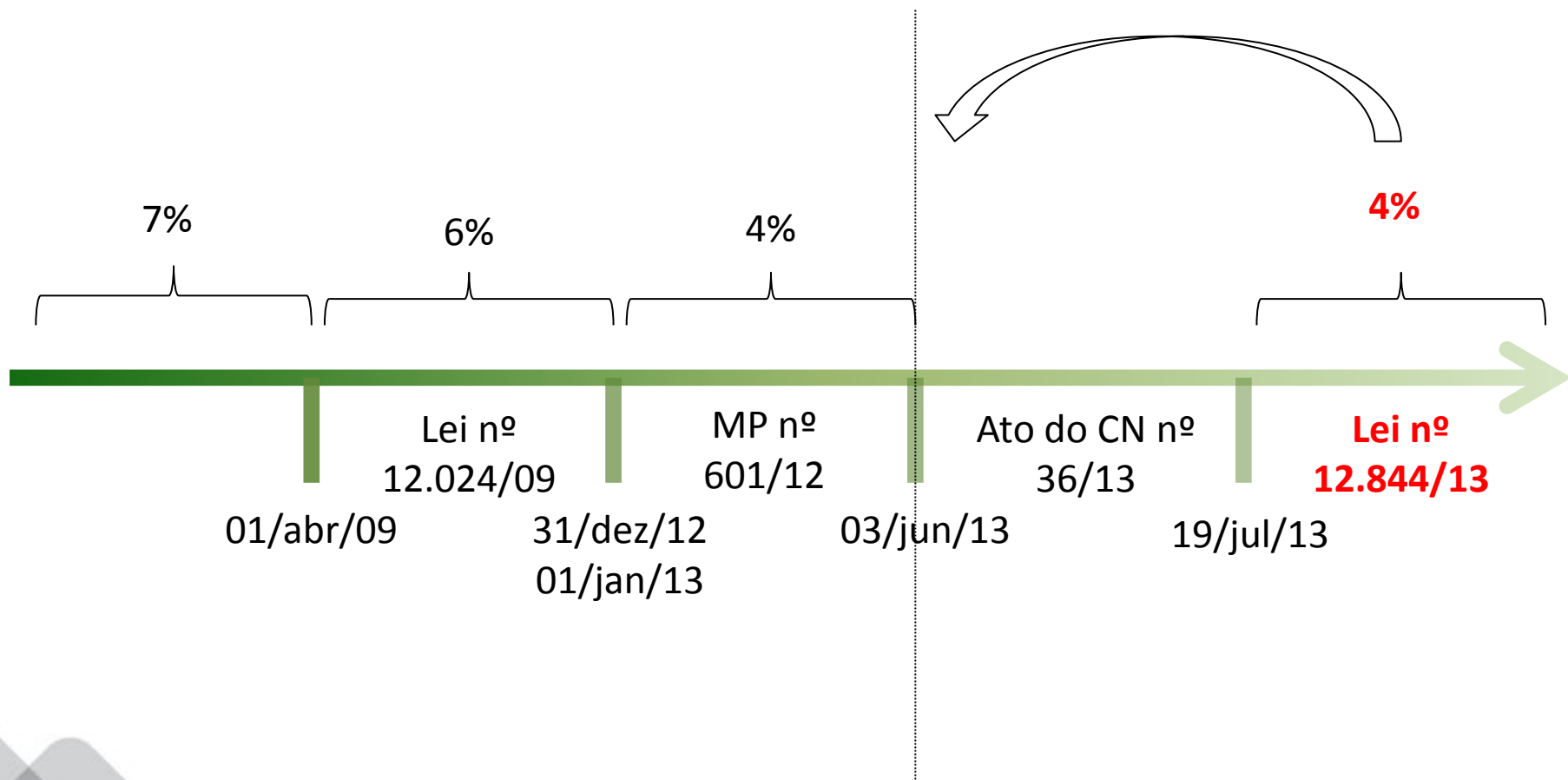
Alíquota unificada 4%

Redução de 42% em relação ao Lucro Presumido

Recente alteração de 6% para 4%

Renúncia fiscal de 411 milhões em 2013, aproximadamente 20 bi de VGV.

# REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET)





# RET – 1%



- Exclusivo para incorporação e construção do Programa Minha Casa Minha Vida
- Alíquota 1% sobre as receitas recebidas
- Limite: R\$ 100 mil para construções iniciadas após 28/02/2012
- Prazo final do RET PMCMV: 31/12/2014


# Quadro Comparativo



Lucro Real	Lucro Presumido	RET
Prejuízo não tributável	6,73% s/ receita	4% s/ receita
Necessidade de SPE	Sem necessidade SPE	Sem necessidade SPE
PIS/COFINS s/ valor agregado 0% até 9,25%	PIS/COFINS s/ faturamento 3,65%	PIS/COFINS s/ alíquota única
Exposição fiscal	Fiscalização menor	Fiscalização menor
Independente de opção	Opção anual	Definitivo
Complexidade	Simplicidade/ Conhecido (habitual)	Obrigações para o incorporador (questões civis)


# Desoneração da Folha Salarial



- INSS de 2% sobre a receita X 20% sobre a folha – construção
  - INSS 2% sobre a receita x folha de desoneração
  - Códigos exclusivos construção
- 

# Desoneração da Folha Salarial




- Nova Contribuição sobre a Receita Bruta
    - Substituição ao recolhimento de 20% sobre a Folha Salarial (Lei 8212/91)
    - Lei 12844/13: Ampliação dos setores abrangidos pela Lei 12546/11
  - Construção Civil
    - Alíquota 2%
    - Obrigatoriedade até 31/12/14
    - Inscrição da obra no CEI
      - Construção de edifícios (CNAE: GRUPO 412)
      - Instalações elétricas, hidráulicas e outras instalações em construções (CNAE: GRUPO 432)
      - Obras de acabamento (CNAE: GRUPO 433)
      - Outros serviços especializados para construção (CNAE: GRUPO 439)
- 

# Opção pela contribuição sobre a receita bruta?

Data da Matrícula no CEI	Forma de Recolhimento da Contribuição Previdenciária
Até 31/03/13	Contribuição sobre a Folha (art. 22, I e II da Lei 8.212/91)
De 01/04/13 até 31/05/13	Contribuição sobre a Receita Bruta (Lei 12.546/11)
De 01/06/13 até 31/10/13	Contribuição sobre a Receita Bruta (Lei 12.546/11) <b>OU</b> Contribuição sobre a Folha (art. 22, I e II da Lei 8.212/91) → <b>Opção irretratável</b> realizada mediante o pagamento da contribuição do mês de junho
A partir de 01/11/13	Contribuição sobre a Receita Bruta (Lei 12.546/11)


# Desoneração da Folha Salarial



- Opção irretratável para empresas matriculadas no CEI de 01/06/13 a 31/10/13: Prejudicada
    - Afronta a Razoabilidade
      - Lei 12844/13 publicada em Edição Extra do Diário Oficial em 19/07
      - Prazo para opção - Vencimento da Contribuição do mês de junho/13: 19/07
- 


# Desoneração da Folha Salarial



- Novo regime não permite incorporadoras
    - Segregar duas empresas
      - Construtora x Incorporadora
        - Separar Folha de salários
  - Regime desvantajoso a construtora
    - Vincular duas atividades (Construção e Incorporação)
      - Problema: CNAE de sua atividade principal = Maior Receita Auferida ou Esperada
- 

# Benefícios - Ganho de Capital



- 6 formas de redução ganho imobiliário da pessoa física (tributado a 15%):
    - Único imóvel - Valor até R\$ 440.000,00 (uma venda em 05 anos)
    - Bens de pequeno valor – R\$ 20 mil (ações em balcão) ou R\$ 35 mil reais (demais casos)
    - Imóveis adquiridos até 1988 (Isenção de 5% a 100%)
    - Isenção Total: Reinvestimento em 180 dias (uma vez a cada 05 anos)
    - Fator redução de acordo com a data de aquisição
    - Imóveis rurais – Valor do ITR
- 





**Obrigado!**

**Ricardo Lacaz Martins**

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

**(11) 3897-0100**

