

CAPÍTULO II

REGIME TRIBUTÁRIO APLICÁVEL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

1 - REGIME TRIBUTÁRIO APLICÁVEL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

1.1 - IMPOSSIBILIDADE DE OPTAR PELO CRITÉRIO DE LUCRO PRESUMIDO ATÉ 31.12.98

As pessoas jurídicas que se dediquem às atividades imobiliárias, inclusive as pessoas físicas equiparadas (compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis) não poderão optar pelo critério de Lucro Presumido, até 31.12.98. Deverão, portanto, optar pelo critério de Lucro Real ou Arbitrado, conforme lhe for mais conveniente.

1.1.1 - POSSIBILIDADE DE OPÇÃO PELO LUCRO PRESUMIDO A PARTIR DE 1999

A partir de 1º de janeiro de 1999, as empresas de construção civil, inclusive equiparadas, poderão optar pelo Lucro Presumido, com base na Medida Provisória nº 1274, publicada no DOU em 30.10.98, convertida na Lei nº 9.718, DOU de 28.11.98.

Com base no referido diploma legal, não poderão optar pelo critério de lucro presumido, apenas as seguintes pessoas jurídicas:

I) cuja receita total, no ano-calendário anterior, seja superior ao limite de R\$ 48.000.000,00, ou proporcional ao número de meses do período, quando inferior a doze meses (Lei nº 10.637/2002, art. 46);

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

III) que tiverem lucros, rendimentos ou ganhos de capital oriundos do exterior;

IV) que autorizadas pela legislação tributária, usufruam de benefícios relativos à isenção ou redução do imposto;

V) que, no decorrer do ano-calendário, tenham efetuado pagamento mensal pelo regime de estimativa;

VI) que explorem atividades de prestação cumulativa e contínua de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção de riscos, administração de contas a pagar e a receber, compras de direitos creditórios resultantes de vendas mercantis a prazo ou de prestação de serviços (factoring).

Excepcionalmente, as pessoas jurídicas citadas nos subitens I, III, IV e V, que utilizarem o REFIS - Programa de Recuperação Fiscal, enquanto enquadradas nesta situação poderão optar por lucro presumido (MP 2004-3 DOU de 15.12.99).

Importante salientar que a Secretaria da Receita Federal, nas instruções para preenchimento da DIPJ exercício de 2001, ano-calendário de 2000, manifestou entendimento no sentido de que o procedimento acima não é aplicável às empresas da área de construção civil, o que é incabível, pois, através de manual de preenchimento de declaração o órgão fiscalizador está confrontando uma Medida Provisória, que é hierarquicamente superior. Portanto, esta interpretação por parte do fisco, é discutível. Mas, salienta-se que, os contribuintes que desejarem discuti-lo, estão sujeitos a autuação por parte da Secretaria da Receita Federal, podendo ter que discutir o assunto, inclusive, judicialmente.

1.1.2 - CÁLCULO DO IMPOSTO DE RENDA PELO LUCRO PRESUMIDO

As Pessoas Jurídicas que não estiverem impossibilitadas de optar pelo lucro presumido conforme mencionado acima, poderão apresentar a declaração anual de rendimentos por este critério, considerando, para tanto, os procedimentos a seguir mencionados.

a) Apuração Trimestral

As pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, deverão pagar o imposto de renda por períodos de apuração trimestrais, encerrados nos dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano-calendário.

Nos casos de incorporação, fusão ou cisão, a apuração da base de cálculo e do imposto de renda devido será efetuada na data do evento.

Na extinção da pessoa jurídica, pelo encerramento da liquidação, a apuração da base de cálculo e do imposto devido será efetuado na data desse evento.

b) Regime de Caixa para o Lucro Presumido

Uma das grandes novidades que temos em se tratando de lucro presumido, é a possibilidade de opção pela tributação pelo regime de caixa. Salienta-se que esta opção abrange não só imposto de renda, mas, também, a contribuição social sobre o lucro e as contribuições para o PIS/PASEP e COFINS. Tal dispositivo consta da IN nº 104 da Secretaria da Receita Federal, publicada no Diário Oficial da União em 26.08.98. A dita instrução entrou em vigor na data da sua publicação, portanto, a partir da citada data, a pessoa jurídica passou a ter a possibilidade de escolher entre recolher o imposto de renda e as contribuições citadas acima, pelo regime de competência ou caixa. De uma maneira bastante simples, se o contribuinte vender a prazo e não receber, também não terá que recolher o imposto e contribuições citados.

c) Imposto Correspondente a período Trimestral

O imposto de renda devido, apurado trimestralmente, será pago em quota única, até o último dia útil do mês subsequente ao do encerramento do período de apuração.

À opção da pessoa jurídica, o imposto devido poderá ser pago em até três quotas mensais, iguais e sucessivas, vencíveis no último dia útil dos três meses subsequentes ao de encerramento do período de apuração a que corresponder.

Nenhuma quota poderá ter o valor inferior a R\$ 1.000,00 (mil reais) e o imposto de valor inferior, a R\$ 2.000,00 (dois mil reais), será pago em cota única, até o último dia útil do mês subsequente ao do encerramento do período de apuração.

As quotas do imposto serão acrescidas de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, para títulos federais, acumulada mensalmente, calculados a partir do primeiro dia do segundo mês subsequente ao do encerramento do período de apuração até o último dia do mês anterior ao do pagamento e de um por cento no mês do pagamento.

Nos casos de incorporação, fusão ou cisão e de extinção da pessoa jurídica pelo encerramento da liquidação, o imposto devido deverá ser pago até o último dia útil do mês subsequente ao do evento.

d) Momento da Opção

A opção pela tributação com base no lucro presumido será aplicada em relação a todo o período de atividade da empresa em cada ano-calendário, e será manifestada com o pagamento da primeira ou única quota do imposto devido correspondente ao primeiro período de apuração de cada ano-calendário.

A pessoa jurídica que houver iniciado atividade a partir do segundo trimestre manifestará a opção com o pagamento da primeira ou única quota do imposto devido relativa ao período de apuração do início da atividade.

NOTA:

A opção pelo presumido poderá ser mantida, mesmo que haja arbitramento em algum trimestre, ou ainda, que hajam recolhimentos em atraso do imposto de renda e contribuição social.

e) Impossibilidade de Mudar de Opção

Com base na Lei nº 9.718/98, a partir do ano-calendário de 1999, a opção pelo critério de lucro presumido é definitivo, não havendo, portanto, possibilidade de mudança de opção. Salienta-se, entretanto, que poderá haver manifestação diferente por parte da Secretaria da Receita Federal, o que não havia ocorrido até a conclusão deste livro.

f) Livro - Caixa

Para fins de atender a legislação da Receita Federal, a pessoa jurídica que optar pelo lucro presumido, é obrigada a manter escrituração do livro-caixa (na verdade movimentação de caixa e bancos), exceto se mantiver escrituração contábil regular. É importante lembrar que se a pessoa jurídica não mantiver a escrituração contábil e nem do livro caixa, estará sujeita ao arbitramento do resultado, na hipótese de haver fiscalização.

g) Livro de Registro de Inventário

A pessoa jurídica tributada pelo critério de Lucro Presumido, tem a obrigatoriedade de escrituração do Livro de Registro de Inventário no final do ano-calendário (veja tratamento específico mais adiante).

h) Determinação da Base de Cálculo do Imposto de Renda

h.1) Percentual Aplicável Sobre a Receita Bruta

O percentual aplicável sobre a Receita Bruta para encontrar a base de cálculo do Imposto de Renda, no caso de venda de unidades imobiliárias, é de 8%.

NOTA:

A partir de 16/06/05 o percentual de 8% para determinar o lucro presumido e estimado também será aplicado sobre a receita financeiro da Pessoa Jurídica que explora atividades imobiliárias relativas a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados a venda bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, quando decorrentes de comercialização de imóveis e for apurado por meio de índices ou coeficientes previstos em contratos.

h.2) Conceito de Receita Bruta

Compreende o produto da venda de bens nas operações de conta própria, o preço dos serviços prestados e o resultado auferido nas operações de conta alheia (art. 31 da Lei nº 8981/95).

h.3) Exclusões da Receita Bruta

Na receita bruta não se incluem as VENDAS CANCELADAS, OS DESCONTOS INCONDICIONAIS CONCEDIDOS E OS IMPOSTOS NÃO CUMULATIVOS cobrados destacadamente do comprador ou contratante dos quais o vendedor ou prestador do serviço seja mero depositário (IPI e ICMS em substituição tributária, por exemplo).

h.4) Outras Receitas e Ganhos

Serão acrescidos à base de cálculo e tributados direto em 15% para efeito de incidência do Imposto de Renda, os ganhos de capital, demais receitas e os resultados positivos decorrentes de receitas não compreendidas na atividade da empresa.

Exemplo:

- rendimentos auferidos em operações de mútuo realizadas entre pessoas jurídicas controladoras, controladas, coligadas ou interligadas, exceto se a mutuária for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
- ganhos líquidos auferidos na alienação de participações societárias permanentes em sociedades coligadas e controladas, e de participações societárias que permaneceram no ativo da pessoa jurídica até o término do ano-calendário seguinte ao de suas aquisições;
- Hedge;
- Receita de Locação de Imóvel, quando a pessoa jurídica não exercer esta atividade;
- Juros Recebidos;
- Descontos Obtidos;
- Variações Monetárias Ativas, no caso de opção por regime de competência;

NOTA

A partir de 01.01.2000 as variações monetárias em função da taxa de câmbio (variações cambiais), relativas a direitos e obrigações serão consideradas, para efeito de determinação da base de cálculo do imposto de renda, da contribuição social, do PIS, da COFINS e do lucro da exploração, quando da liquidação da correspondente operação. Conclui-se, com isto, que as mesmas passam a ser reconhecidas fiscalmente, pelo regime de caixa.

Entretanto, à opção da pessoa jurídica, as citadas variações poderão ser consideradas na determinação da base de cálculo dos tributos e contribuições mencionadas, segundo o regime de competência. A opção feita, deverá ser mantida para todo o ano - calendário (MP 1991-14, DOU de 12.02.2000).

- Os rendimentos de aplicações financeiras - renda fixa e variável;
- Juros recebidos sobre o patrimônio líquido;
- Quaisquer outros ganhos ou receitas não compreendidos no objetivo social da pessoa jurídica.

NOTA

1) A base de cálculo para fins de Apuração do Imposto de Renda e da Contribuição Social sobre os Lucros definidos em conformidade a Legislação do Imposto de Renda, (Decreto nº 3.000/99 em seus artigos 516 a 518) serão as receitas brutas auferidas no trimestre referentes as vendas de mercadorias/produtos ou prestação de serviços previstos em seus atos constitutivos.

As demais receitas Apurador no Lucro Presumido, tais como Ganhos de Capital na Alienação de seus bens (Ativo Permanente) Ganhos de Capital em aplicações financeiras, variações monetárias (cambiais) aluguéis, serão tributadas à parte como demais receitas (Ganho de Capital).

2) De acordo com a IN SRF nº 93/97, os rendimentos de aplicações financeiras (renda fixa e variável), serão incluídos na base de cálculo por ocasião da alienação, resgate, cessão do título ou aplicação, fugindo, portanto, ao regime de competência, mesmo quando esta for a opção do contribuinte.

3) O parágrafo 4º do artigo nº. 15 da Lei nº. 9.249/95 (NR Art. nº. 34 da Lei nº. 11.196/05), admite para os fatos geradores que ocorrerem a partir de janeiro de 2.006, que as Pessoas Jurídicas que explorem atividades imobiliárias de incorporação, construção para venda e compra e venda de imóveis podem considerar como receita bruta, para efeito de base de cálculo do Imposto de Renda (8%), a receita financeira, desde que prevista por índice ou coeficiente previsto em contrato. Então, doravante o contribuinte deve tomar especial cuidado quanto ao controle das receitas financeiras, sendo aconselhável a elaboração de controles paralelos que identifiquem os juros auferidos na atividade operacional daqueles a ela não vinculados.

h.5) Ganhos de Capital na Alienação de Bens e Direitos do Ativo Permanente e de Aplicações em Ouro.

Havendo ganho de capital, este será acrescido à base de cálculo, e tributado diretamente em 15%. Será calculado mediante a confrontação do valor de alienação com o respectivo valor contábil. Salienta-se que as aplicações em ouro mencionadas são aquelas não caracterizadas como de renda variável e que não estejam sujeitas à retenção na fonte na condição de aplicações de renda fixa.

h.5.1) Conceito de Valor Contábil

I - No caso dos Investimentos Permanentes em:

- participações societárias avaliadas pelo custo de aquisição, o valor de aquisição, diminuído da provisão para perdas, quando for o caso, corrigido monetariamente;

- participações societárias avaliadas pelo patrimônio líquido, a soma algébrica: do valor do patrimônio líquido pelo qual o investimento estiver registrado, ágio ou deságio na aquisição do investimento, corrigido monetariamente, provisão para perdas, quando dedutível, corrigida monetariamente;

II - no caso das aplicações em ouro, não considerado ativo financeiro, o valor de aquisição, corrigido monetariamente, diminuído da provisão para ajuste ao valor de mercado, quando for o caso;

III - no caso dos demais bens e direitos do ativo permanente, o valor de aquisição, corrigido monetariamente até 31.12.95, pela Ufir de janeiro de 1996, diminuído dos encargos de depreciação, amortização ou exaustão acumulada;

IV - no caso de outros bens e direitos não classificáveis no ativo permanente, que estavam sujeitos à correção monetária, o valor de aquisição corrigido monetariamente até 31.12.95, pela ufir de janeiro de 1996.

NOTA

A não comprovação dos custos, pela pessoa jurídica, implicará na tributação integral da receita.
h.6) Lucro Inflacionário Diferido

A pessoa jurídica que optar pelo recolhimento do imposto de renda pelo critério de lucro presumido, deverá considerar realizado em cada trimestre, no mínimo 3/120 do lucro inflacionário diferido, corrigido até 31.12.95, pela Ufir de janeiro de 1996, devendo, portanto, acrescer este valor à base de cálculo.

Observação Importante

A pessoa jurídica que, até o ano-calendário anterior, houver sido tributada com base no lucro real, deverá adicionar à base de cálculo do imposto de renda correspondente ao primeiro período de apuração no qual houver optado pela tributação com base no lucro presumido, os saldos dos valores cuja tributação havia diferido, controlados na parte B do Livro de Apuração do Lucro Real - LALUR. Como exemplo podemos citar o Lucro Inflacionário Diferido e lucro diferido relativo a negociações com órgãos públicos na proporção do valor faturado e não recebido.

Veja que, neste caso, ao invés de incluir na base de cálculo 3/120 do lucro inflacionário, deverá a pessoa jurídica adicionar todo o valor controlado na parte B do Lalur.

NOTA

Novamente, há opção para recolhimento antecipado do lucro inflacionário, com alíquota de 10%. Esta opção poderá ser feita a qualquer tempo, será definitiva e irrevogável, e manifestada através do efetivo pagamento.

h.7) Valores Não Integrantes da Base de Cálculo

Não deverão ser incluídos na base de cálculo, recuperações de créditos que não representem o ingresso de novas receitas, reversão do saldo de provisões anteriormente constituídas, lucros e dividendos recebidos lançados como receita e ganhos com equivalência patrimonial.

NOTA

Os valores recuperados, correspondentes a custos e despesas, inclusive com perdas no recebimento de créditos, deverão ser adicionados ao lucro presumido para determinação do imposto de renda, salvo se o contribuinte comprovar não os ter deduzido em período anterior no qual tenha se submetido ao regime de tributação com base no lucro real ou que se refiram a período no qual tenha se submetido ao regime de tributação com base no lucro presumido ou arbitrado.

i) Determinação do Imposto Devido

i.1) Alíquota

O imposto de renda devido em cada trimestre será calculado mediante a aplicação da alíquota de 15%.

i.2) Adicional

A parcela da base de cálculo, apurada trimestralmente, que exceder a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses (R\$ 60.000,00 no caso de um trimestre completo) ficará sujeita à incidência de adicional de imposto de renda à alíquota de dez por cento.

i.3) Deduções Diretas do IR Devido

Poderá ser deduzido do imposto de renda devido:

- O IR - Fonte pago ou retido sobre as receitas que integrarem a base de cálculo, inclusive no caso de rendimentos de aplicações financeiras e juros sobre o patrimônio líquido;

i.4) Incentivos Fiscais de dedução direta do imposto

A partir de janeiro de 1998, não mais poderão ser deduzidos incentivos fiscais do imposto devido com base no lucro presumido.

i.5) Exemplo Prático

Para ilustrar os comentários acima, demonstrar-se-á a seguir um exemplo prático.

Hipótese:

Suponhamos uma empresa, que no primeiro trimestre de 1999, apresente a seguinte situação:

- Receita da Venda de Imóveis R\$ 550.000,00
- Juros Recebidos R\$ 1.500,00
- Ganhos de Capital na Venda de bens do ativo permanente R\$ 5.000,00
- Rend.Aplic.Financeiras R\$ 10.000,00
- Lucro Inflac.Realizado R\$ 3.500,00
- Vendas canceladas (Distratos) R\$ 2.000,00

Logo:

Receita de Vendas R\$ 550.000,00

(-) Exclusões

Vendas Canceladas R\$ 2.000,00

(=) Receita Bruta de Vendas R\$ 548.000,00

(X) Percentual Aplicável 8%

(=) Lucro Presumido Parcial R\$ 43.840,00

Base de Cálculo do IR

Base de Cálculo Parcial = R\$ 43.840,00

(+) Outros Ganhos (Juros) = R\$ 1.500,00

(+) Rendim.Aplic.Financeiras = R\$ 10.000,00

(+) Ganhos de Capital Venda Perman = R\$ 5.000,00

(+) Lucro Inflacionário Realizado = R\$ 3.500,00

(=) Base de Cálculo = R\$ 63.840,00

(X) Alíquota 15%

(=) IRPJ = R\$ 9.576,00

(X) 10% de 3.840,00 (63.840 - 60.000) = R\$ 384,00

(=) IR Devido = R\$ 9.960,00

=====

j) Distribuição de Lucros

Serão considerados como isentos os lucros distribuídos pelas empresas tributadas pelo critério de lucro presumido, não havendo portanto tributação na fonte e nem na declaração do beneficiário.

Para fins do cálculo da parcela de lucro isenta deverão ser deduzidos do lucro presumido, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica, inclusive adicional, se devido, a contribuição social sobre o lucro, PIS e a COFINS.

j.1) Definição de Lucro Presumido

De acordo com a Lei nº 9.430/96, art.25, lucro presumido é o resultante da seguinte soma algébrica:

Receita de Vendas e/ou Receita de Prestação de Serviços

(-) IPI, Descontos Incondicionais, Vendas Canceladas, Serviços

Cancelados, ICMS em Substituição Tributária.

(=) Receita Bruta

(x) Alíquota aplicável (1,6% ou 8% ou 16% ou 32%)

(=) Lucro Presumido Parcial

(+) Demais Receitas e Ganhos

(+) Ganhos de Capital na Alienação de Bens e Direitos do Ativo

Permanente e ouro não financeiro

(+) Variações Monetárias Ativas

(+) Aplicações de Renda Fixa e Variável

(+) Juros sobre o Patrimônio Líquido

(=) Lucro Presumido