

2 - REGISTRO DE INVENTÁRIO

2.1 - CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DAS ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS

2.1.1 - QUANTO À OBRIGATORIEDADE

Independentemente da obrigatoriedade do contribuinte manter controle permanente de estoque, deverá, ainda, possuir e escriturar o livro de inventário previsto na legislação do imposto de renda. É função do registro permanente de estoques subsidiar a escrituração do livro de registro de inventário, principalmente no que se refere a determinação do custo e discriminação dos imóveis em estoques por ocasião do encerramento do período-base de apuração do imposto de renda, seja ele mensal ou anual.

2.1.2 - QUANTO À ESCRITURAÇÃO

No final de cada período-base (trimestral ou anual), de apuração de lucro real, deverão constar do livro de registro de inventário todos os imóveis destinados à venda, concluídos ou não.

As unidades existentes em estoque na data do encerramento do período-base, serão discriminadas no livro de registro de inventário da seguinte forma:

- os imóveis adquiridos para venda, um por um;
- os terrenos oriundos de desmembramento ou loteamento, por conjunto de lotes com idêntica dimensão ou por quadras, quando referentes a um mesmo empreendimento, ou então, terreno por terreno se assim preferir o contribuinte;
- as edificações resultantes de incorporação imobiliária, inclusive respectivos terrenos, por conjunto de unidades autônomas com idêntica área de construção e o mesmo padrão de acabamento, com quanto se refiram a um mesmo empreendimento, ou então, unidade por unidade, se assim preferir o contribuinte;
- os prédios construídos para venda e respectivos terrenos, prédio por prédio.

2.2 - PRAZO PARA AUTENTICAÇÃO E ESCRITURAÇÃO

De acordo com o atual regulamento do imposto de renda, em seu art. 260, § 2º, o livro registro de inventário ou fichas que o substituírem, deverão ser registrados e autenticados no Departamento Nacional de Registro do Comércio, ou pelas Juntas Comerciais ou por repartições encarregadas do registro do comércio.

Por sua vez, a IN SRF nº 56/92 determinou que a pessoa jurídica com apuração de lucro real mensal até 1996, e trimestral a partir de 1997, está obrigada a legalizar, ou seja, escriturar e autenticar o livro de registro de inventário até a data marcada para pagamento do imposto do mês em questão. Com os atuais vencimentos, significa dizer que deverão estar legalizados os livros de inventário, até o último dia útil do mês seguinte ao do encerramento do trimestre. Diz ainda, a referida instrução normativa, que o não cumprimento das normas retromencionadas sujeitará a pessoa jurídica ao arbitramento do resultado.

Quanto às pessoas jurídicas que optarem por apurar o imposto de renda de forma anual, estas terão até a data tempestiva da entrega da declaração para autenticar o livro em questão.