

CAPÍTULO III

REGISTRO PERMANENTE DE ESTOQUES

1 - REGISTRO PERMANENTE DE ESTOQUES

1.1 - OBRIGATORIEDADE

O contribuinte deverá manter registro permanente de estoques, para determinar o custo dos imóveis vendidos (RIR/99, art. 260, inciso IV).

1.2 - CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO

O registro permanente de estoques de imóveis será feito em livro, fichas, mapas ou formulários contínuos emitidos por processamento eletrônico de dados, a critério do contribuinte.

O registro das existências de imóveis tomará por modelo as fichas usuais de controle de estoques, podendo ter outros elementos informativos, peculiares às atividades imobiliárias (nome do empreendimento e endereço, por exemplo), que o contribuinte entender necessário.

1.3 - INEXIGIBILIDADE DE AUTENTICAÇÃO

O livro ou os conjuntos de fichas, mapas ou formulários citados no subitem retro não precisam ser registrados, nem autenticados por nenhum órgão ou repartição, mas deverão conter termos de abertura e encerramento assinados pelo contribuinte e por contabilista legalmente habilitado, adotando-se, em relação aos termos dos conjuntos mencionados, as mesmas regras aplicáveis em caso da substituição do livro diário por fichas ou formulários contínuos.

A dispensa de registro e autenticação a que se refere o subitem anterior não desobriga o contribuinte de manter o registro de estoque em boa ordem e guarda, à disposição da autoridade fiscalizadora, até que ocorra a prescrição.

NOTA

Quando se tratar de pessoa física equiparada à jurídica pela prática de atividades imobiliárias, diferentemente do acima citado, o Controle Permanente de Estoques deverá ser autenticado na Secretaria da Receita Federal (RIR/99, art. 260, § 4º)

1.4 - CRITÉRIOS PARA ESCRITURAÇÃO

O registro de estoque será escriturado com base nos lançamentos dos custos pagos ou incorridos ou de baixas de estoques constantes da escrita comercial.

A escrituração do registro permanente de estoque poderá ser feita de forma sucinta, mediante simples referência à folha e ao número do livro diário em que forem efetuados os lançamentos mencionados acima, ou então, mediante indicação do número de ordem de cada lançamento contábil, no caso da contabilidade ser feita por processamento de dados.

O registro de estoques abrangerá todos os imóveis destinados à venda, inclusive terrenos oriundos de desmembramento ou constantes de loteamento em implantação, edificações em andamento e respectivos terrenos ou frações ideais de terreno resultante da incorporação imobiliária e quaisquer outros prédios em construção para venda.

No caso de empreendimentos que compreendam duas ou mais unidades a serem vendidas separadamente, o registro de estoques deverá discriminar, ao menos por ocasião do balanço, o custo de cada unidade distinta.

NOTA

1) Na hipótese de pessoa jurídica optar pela apuração do lucro real trimestral, a regra acima descrita deverá ser atendida ao final de cada trimestre.

2) Veja, na parte prática deste livro, exemplo de fichas/mapas/planilhas de controle permanente de estoques.

1.5 - FALTA DO CONTROLE PERMANENTE DE ESTOQUES

A não elaboração e manutenção a disposição do fisco, do controle permanente de estoques, sujeitará a pessoa jurídica ao arbitramento do resultado por ocasião de uma eventual fiscalização.