

6 - VENDA CONTRATADA COM CLÁUSULA DE CORREÇÃO MONETÁRIA

6.1 - CRITÉRIO DA IN SRF 84/79 COM ALTERAÇÕES TRAZIDAS PELA IN SRF 23/83

a) O tratamento a adotar, quanto à correção monetária será o seguinte:

1 - primeiramente, o contribuinte deverá debitar o cliente e creditar conta própria do grupo de resultados de exercícios futuros (Receita Diferida) pelo valor da receita da correção monetária do saldo credor do preço, segundo as condições estipuladas no contrato;

2 - em seguida, levará a débito da conta própria do grupo de resultados de exercícios futuros (Custo Diferido), referida na alínea precedente e a crédito de conta de variações monetárias ativas, e resultado do exercício, o valor que exceder à correção do saldo do lucro bruto concernente à unidade vendida registrado em conta de resultados de exercícios futuros, segundo o mesmo percentual utilizado na correção do saldo credor do preço antes dessa correção.

NOTA

Para fins da atualização monetária referida acima, os juros não integram o saldo credor do preço.

b) Como alternativa aos procedimentos indicados na letra "a" acima, o contribuinte poderá, em contrapartida aos débitos de correção monetária feitos ao cliente, levar a crédito direto de conta própria do grupo de resultados de exercícios futuros e de conta de variações monetárias ativas os valores que a elas competirem.

c) Enquanto prevalecer a opção do contribuinte pelo reconhecimento do lucro bruto em função da receita da venda recebida, o lucro bruto corrigido será computado no resultado de cada período-base proporcionalmente aos recebimentos ocorridos.

d) A legislação sugere, ao contribuinte, que os débitos de correção monetária feitos ao cliente sejam controlados separando-se as quantias relativas à variações monetárias ativas e a correções monetárias do lucro bruto, levando-se esses valores para contas distintas do ativo circulante.

e) Utilizando este critério de correção monetária, se o contribuinte estiver utilizando o custo orçado, este deverá ser atualizado, atualmente, com base na variação da UFIR, e a contrapartida desta correção deverá ser lançada a débito do custo diferido, fazendo com que o percentual de diferimento seja alterado.

Exemplo

Venda: R\$ 100.000,00

Custo Incorrido até a data da Venda R\$ 15.000,00

Custo Orçado desta unidade R\$ 60.000,00

Custo Incorrido após a data da venda R\$ 5.000,00

Prestação (ou entrada) recebida no período-base da venda R\$ 1.000,00

Prestação recebida após o período-base da venda R\$ 1.100,00

Índice de correção segundo o contrato 10%

Variação (hipotética) da UFIR 5%

No período-base da venda

a) Pelo registro da venda

D - Clientes

(Ativo Circulante)

C - Receita Diferida

(Resultado de Exerc.Futuros) R\$ 100.000,00

b) Pelo registro do custo incorrido até a data da venda

D - Custo Diferido

(Resultado Exerc.Futuros)

C - Obras em Andamento (Ativo Circulante)

Empreendimento XYZ R\$ 15.000,00

c) Pelo registro do custo orçado

c.1) Cálculo do custo orçado a contabilizar

Custo Total Orçado da unidade vendida R\$ 60.000,00

(-) Custo incorrido até a data da venda R\$ 15.000,00

(=) Custo orçado a contabilizar R\$ 45.000,00

c.2) Lançamento contábil

D - Custo Diferido
(Resultado Exerc.Futuros)

C - Custo Orçado (P.Circ. ou P.Ex.Longo Prazo)
Empreend. XYZ R\$ 45.000,00

NOTA

Ao invés de fazermos dois lançamentos, na forma das letras b e c acima, poderíamos ter feito apenas um lançamento de segunda fórmula, como segue:

D - Custo Diferido
(Resultado Exerc. Futuros) R\$ 60.000,00

C - Obras em Andamento (At.Circulante)
Empreendimento XYZ R\$ 15.000,00

C - Custo Orçado
(P.Circul. ou PELP) R\$ 45.000,00

d) Pelo registro do Recebimento da 1ª prestação (ou entrada)

D - Caixa/Bancos (At.Circulante)

C - Clientes
(At.Circulante) R\$ 1.000,00

e) Pelo reconhecimento do lucro bruto (tributação)

e.1) Lançamento da receita

D - Receita Diferida
(Resultado Exerc.Futuros)

C - Receita de Vendas de Imóveis (Conta de Resultado) R\$ 1.000,00

NOTA

O valor a ser levado a resultado, é o efetivamente recebido, mesmo que haja correção monetária imbutida no valor.

e.2) Cálculo e lançamento do custo

O legislador determina que façamos o cálculo de quanto o lucro bruto diferido representa em relação à receita diferida, e a partir dele encontremos o valor do custo a ser levado ao resultado. Como o objetivo é encontrarmos o custo a ser levado a resultado, vamos simplificar o trabalho da seguinte forma:

Receita de Venda Diferida R\$ 100.000,00

Custo Diferido R\$ 60.000,00

Logo, conclui-se que o custo diferido, neste caso, representa 60% da receita diferida, ou se preferirem, o lucro bruto é de 40% em relação à receita diferida. Para encontrarmos o valor do custo a ser contabilizado, basta aplicar o percentual de 60% sobre o valor de cada prestação recebida:

Prestação Recebida R\$ 1.000,00
% custo sobre a receita 60%
Custo a contabilizar R\$ 600,00
Lucro Bruto R\$ 400,00

D - Custo dos Imóveis Vendidos
(Conta de Resultado)

C - Custo Diferido
(Resultado de Exerc.Futuros) R\$ 600,00

NOTA

Como pode ser observado, na situação apresentada a tributação se dá por regime de caixa, tanto para imposto de renda, quanto para a contribuição social sobre o lucro. Cabe acrescentar que o mesmo tratamento aplica-se à incidência do PIS e da COFINS.

Note que o fator determinante da possibilidade, ou não, de diferir a tributação, é o prazo de vencimento. Se houverem parcelas vincendas após o ano-calendário da venda, poderá ser utilizado o critério de diferimento. Ao contrário, se as parcelas vencerem integralmente, segundo constar do contrato, até 31 de dezembro do próprio ano da venda, não poderá haver diferimento. Saliente-se que deve ser levado em consideração, sempre o ano-calendário, mesmo que a apuração do lucro real seja trimestral.

No período-base seguinte ao da venda:

a) Cálculo da atualização monetária do Saldo do cliente

Receita de Vendas R\$ 100.000,00
(-) Prestação Recebida R\$ 1.000,00
(=) Saldo da Conta Clientes/Receita Diferida R\$ 99.000,00
Correção monetária (99.000 x 10%) R\$ 9.900,00

b) Contabilização da Correção do Saldo do Cliente

D - Clientes (Ativo Circulante)

C - Receita Diferida
(Resultado de Exerc.Futuros) R\$ 9.900,00

c) Cálculo da atualização monetária do custo diferido

Custo Diferido R\$ 60.000,00
(-) Valor levado a resultado R\$ 600,00
(=) Saldo da conta custo diferido R\$ 59.400,00
Correção Monetária (59.400 x 10%) R\$ 5.940,00

d) Contabilização da Correção do Custo Diferido

D - Custo Diferido
(Resultado de Exerc.Futuros)

C - Variação Monetária Ativa
(Conta de Resultado) R\$ 5.940,00

e) Cálculo da atualização do custo orçado

Custo Orçado R\$ 45.000,00
Correção Monetária (45.000 x 5%) R\$ 2.250,00

f) Contabilização da Correção do Custo Orçado

D - Custo Diferido (Resultado Exerc.Futuro)

C - Custo Orçado (Result.Exerc.Futuros) R\$ 2.250,00
g) Pelo registro do Recebimento da 2ª prestação

D - Caixa/Bancos (At.Circulante)

C - Clientes (At.Circulante) R\$ 1.100,00

h) Pelo reconhecimento do lucro bruto (tributação) em relação à segunda prestação

h.1) Lançamento da receita

D - Receita Diferida
(Resultado Exerc.Futuros)

C - Receita de Vendas de Imóveis
(Conta de Resultado) R\$ 1.100,00

h.2) Cálculo e lançamento do custo

Receita de Venda Diferida corrigida R\$ 110.000,00
Custo Diferido Ajustado e corrigido R\$ 68.250,00

NOTA

O custo ajustado no valor de R\$ 68.250,00, foi obtido considerando-se o custo diferido que havia na ocasião da venda, no valor de R\$ 60.000,00, somado à correção monetária do custo orçado, no valor de R\$ 2.250,00 e do próprio custo diferido inicial, R\$ 6.000,00. No período seguinte pegaremos os R\$ 68.250,00 e somaremos à correção monetária do custo orçado deste período seguinte, e assim sucessivamente, até o término da obra.

Logo, conclui-se que o custo diferido, neste caso, representa 62,05% da receita diferida, ou se preferirem, o lucro bruto, neste momento, é de 37,95% em relação à receita diferida. Para encontrarmos o valor do custo a ser contabilizado, basta aplicar o percentual de 62,05% sobre o valor da prestação recebida:

Prestação Recebida R\$ 1.100,00
% custo sobre a receita 62,05%
Custo a contabilizar R\$ 682,55
Lucro Bruto R\$ 417,45
D - Custo dos Imóveis Vendidos
(Conta de Resultado)

C - Custo Diferido
(Resultado de Exerc.Futuros) R\$ 682,55

i) Ajuste do custo em relação a prestação anterior

No reconhecimento do lucro bruto relativo à primeira parcela recebida, o custo diferido representava 60% da receita diferida, portanto, levamos ao resultado, como custo, o valor de R\$ 600,00. Como o custo mudou para 62,05%, conforme demonstrado acima, teremos que ajustar o valor levado ao resultado, que já não é mais de R\$ 600,00, mas de R\$ 620,50. Logo temos que fazer um lançamento complementar de R\$ 20,50. Como você já deve ter percebido, quando há a utilização deste critério de correção do custo orçado, a cada novo lançamento de correção, o percentual que ele representa sobre a receita se altera. E, para benefício da empresa, devemos aplicar este novo percentual não só sobre as parcelas recebidas no período-base, mas, também, nas prestações recebidas antes, o que vai gerar lançamentos de complementação de custo.

D - Custo do Imóveis Vendidos
(Conta de Resultado)

C - Custo Diferido
(Resultado Exerc.Futuros) R\$ 20,50

j) Pelo registro do custo incorrido após a data da venda

D - Custo Orçado Efetivamente Realizado (PC ou PELP)

C - Obras em Andamento (Ativo Circulante)
Empreendimento XYZ R\$ 5.000,00

NOTA

A conta redutora representativa do custo orçado efetivamente realizado, também deverá sofrer correção igual aquela que representa o custo orçado, e a sua contrapartida será registrada contra custo diferido. No período-base em questão não há correção, pois, o valor de R\$ 5.000,00 é oriundo deste mesmo período. Entretanto, no próximo período-base o referido valor também deverá ser corrigido.

Para melhor entendimento, demonstrar-se-á os rasonetes representativos das contas de Receita Diferida e Custo Diferido:

| Receita Diferida | Custo Diferido |
|------------------|----------------|
| 100.000,00 | 60.000,00 |
| 1.000,00 | 9.900,00 |
| 1.100,00 | 2.250,00 |
| 107.800,00 | 682,55 |
| 66.886,95 | 20,50 |
| | 66.886,95 |

NOTA

Podemos comprovar matematicamente se os procedimentos acima estão corretos, ou seja, o saldo atual da conta do custo diferido deve representar sobre a receita diferida, o último percentual apurado. Veja que o saldo do custo diferido, R\$ 66.886,95, representa exatos 62,05% da receita diferida, que é de 107.800,00. Lembrando que o último percentual de custo apurado sobre a receita diferida é de 62,05%, como pode ser visto acima. Ou se preferir, o lucro bruto diferido é de 37,95%.

6.2 - CRITÉRIO ALTERNATIVO - IN SRF Nº 67/88

Com o objetivo de aperfeiçoar a sistemática de apuração de resultados de operações imobiliárias, o Secretário da Receita Federal, através na Instrução Normativa em epígrafe, baixou as seguintes orientações, que servem como alternativa aos procedimentos mencionados no item 6.1, acima:

1 - No caso de venda a prazo ou a prestação de unidade não concluída, contratada com cláusula de correção monetária, com pagamento parcial ou total contratado para depois do período-base da venda, a pessoa jurídica poderá, quando optar pela inclusão do custo contratado e/ou do custo orçado no custo do imóvel vendido e pelo reconhecimento do lucro bruto proporcionalmente à receita da venda recebida (diferimento por regime de caixa), adotar os seguintes procedimentos alternativos para apuração e tributação do lucro, observadas as demais normas das INs. SRF nºs 84/79 e 23/83:

a) Primeiramente, deverá debitar o cliente e creditar conta própria do grupo de resultados de exercícios futuros pelo valor da receita da correção monetária do saldo credor do preço, segundo as condições estipuladas no contrato;

b) em seguida, levará a débito da conta própria do grupo de resultados de exercícios futuros, representativa de custos diferidos, e a crédito de conta de variações monetárias ativas, de resultado do exercício, o valor correspondente à correção do custo diferido, concernente à unidade vendida, registrado em conta de resultados de exercícios futuros, segundo o mesmo percentual utilizado na correção do saldo credor do preço antes dessa correção;

c) posteriormente, efetuará a atualização, pelos mesmos índices referidos nas alíneas precedentes, dos saldos das contas de controle do custo orçado e contratado, a débito de conta de variações monetárias passivas.

Exemplo

Venda: R\$ 100.000,00
Custo Incorrido até a data da Venda R\$ 15.000,00
Custo Orçado desta unidade R\$ 60.000,00
Custo Incorrido após a data da venda R\$ 5.000,00
Prestação (ou entrada) recebida R\$ 1.000,00
Índice de correção segundo o contrato 10%

No período-base da venda

a) Pelo registro da venda

D - Clientes (Ativo Circulante)

C - Receita Diferida (Resultado de Exerc.Futuros) R\$ 100.000,00

b) Pelo registro do custo incorrido até a data da venda

D - Custo Diferido (Resultado Exerc.Futuros)

C - Obras em Andamento (Ativo Circulante)
Empreendimento XYZ R\$ 15.000,00

c) Pelo registro do custo orçado

c.1) Cálculo do custo orçado a contabilizar

Custo Total Orçado da unidade vendida R\$ 60.000,00
(-) Custo incorrido até a data da venda R\$ 15.000,00
(=) Custo orçado a contabilizar R\$ 45.000,00
c.2) Lançamento contábil

D - Custo Diferido
(Resultado Exerc.Futuros)

C - Custo Orçado (P. Circ. ou P.Ex.Longo Prazo)
Empreend. XYZ R\$ 45.000,00

NOTA

Ao invés de fazermos dois lançamentos, na forma das letras b e c acima, poderíamos ter feito apenas um lançamento de segunda fórmula, como segue:

D - Custo Diferido
(Resultado Exerc. Futuros) R\$ 60.000,00

C - Obras em Andamento (At.Circulante)
Empreendimento XYZ R\$ 15.000,00

C - Custo Orçado
(P. Circul. ou PELP) R\$ 45.000,00

d) Pelo registro do Recebimento da 1ª prestação (ou entrada)

D - Caixa/Bancos (At. Circulante)

C - Clientes (At. Circulante) R\$ 1.000,00

e) Pelo reconhecimento do lucro bruto (tributação)

e.1) Lançamento da receita

D - Receita Diferida
(Resultado Exerc.Futuros)

C - Receita de Vendas de Imóveis
(Conta de Resultado) R\$ 1.000,00

NOTA

O valor a ser levado a resultado, é o efetivamente recebido, mesmo que haja correção monetária imbutida no valor.
e.2) Cálculo e lançamento do custo

O legislador determina que façamos o cálculo de quanto o lucro bruto diferido representa em relação à receita diferida, e a partir dele encontremos o valor do custo a ser levado ao resultado. Como o objetivo é encontrarmos o custo a ser levado a resultado, vamos simplificar o trabalho da seguinte forma:

Receita de Venda Diferida R\$ 100.000,00
Custo Diferido R\$ 60.000,00

Logo, conclui-se que o custo diferido, neste caso, representa 60% da receita diferida, ou se preferirem, o lucro bruto diferido é de 40% em relação à receita diferida. Para encontrarmos o valor do custo a ser contabilizado, basta aplicar o percentual de 60% sobre o valor de cada prestação recebida:

Prestação Recebida R\$ 1.000,00
% custo sobre a receita 60%
Custo a contabilizar R\$ 600,00
Lucro Bruto R\$ 400,00

D - Custo dos Imóveis Vendidos
(Conta de Resultado)

C - Custo Diferido
(Resultado de Exerc. Futuros) R\$ 600,00

NOTA

Como pode ser observado, na situação apresentada, a tributação se dá por regime de caixa, tanto para imposto de renda, quanto para a Contribuição Social Sobre o Lucro. Cabe acrescentar que o mesmo tratamento aplica-se à incidência do PIS e da COFINS.

Note que o fator determinante da possibilidade, ou não, de diferir a tributação, é o prazo de vencimento. Se houverem parcelas vincendas após o ano-calendário da venda, poderá ser utilizado o critério de diferimento. Ao contrário, se as parcelas vencerem integralmente, segundo constar do contrato, até 31 de dezembro do próprio ano da venda, não poderá haver diferimento. Saliente-se que deve ser levado em consideração, sempre o ano-calendário, mesmo que a apuração do lucro real seja trimestral.

No período-base seguinte ao da venda:

a) Cálculo da atualização monetária do Saldo do cliente

Receita de Vendas R\$100.000,00
(-) Prestação Recebida R\$ 1.000,00
(=) Saldo da Conta Clientes/Receita Diferida R\$ 99.000,00
Correção monetária (99.000 x 10%) R\$ 9.900,00

b) Contabilização da Correção do Saldo do Cliente

D - Clientes (Ativo Circulante)

C - Receita Diferida
(Resultado de Exerc. Futuros) R\$ 9.900,00

c) Cálculo da atualização monetária do custo diferido

Custo Diferido R\$ 60.000,00
(-) Valor levado a resultado R\$ 600,00
(=) Saldo da conta custo diferido R\$ 59.400,00
Correção Monetária (59.400 x 10%) R\$ 5.940,00

d) Contabilização da Correção do Custo Diferido

D - Custo Diferido
(Resultado de Exerc. Futuros)

C - Variação Monetária Ativa
(Conta de Resultado) R\$ 5.940,00

e) Cálculo da atualização do custo orçado

Custo Orçado R\$ 45.000,00
Correção Monetária (45.000 x 10%) R\$ 4.500,00

f) Contabilização da Correção do Custo Orçado

D - Variação Monetária Passiva (Conta de Resultado)

C - Custo Orçado (PC ou PELP) R\$ 4.500,00

g) Pelo registro do custo incorrido após a data da venda

D - Custo Orçado Efetiv.Realizado (PC ou PELP)

C - Obras em Andamento (Ativo Circulante)
Empreendimento XYZ R\$ 5.000,00

NOTA

A conta redutora representativa do custo orçado efetivamente realizado, também deverá sofrer correção igual aquela que representa o custo orçado, e a sua contrapartida será registrada contra custo diferido. No período-base em questão não há correção, pois, o valor de R\$ 5.000,00 é oriundo deste mesmo período. Entretanto, no próximo período-base o referido valor também deverá ser corrigido.

Para melhor entendimento, demonstrar-se-á os razonetes representativos das contas de Receita Diferida e Custo Diferido:

| Receita Diferida | Custo Diferido |
|------------------|----------------|
| 100.000,00 | 60.000,00 |
| 600,00 | 600,00 |
| 1.000,00 | 9.900,00 |
| 5.940,00 | 5.940,00 |
| 108.900,00 | 65.340,00 |

NOTA

Podemos comprovar matematicamente se os procedimentos acima estão corretos, ou seja, o saldo atual da conta do custo diferido deve representar sobre a receita diferida, o percentual apurado por ocasião da venda. Veja que o saldo do custo diferido, R\$ 65.340,00, representa exatos 60% da receita diferida, que é de 108.900,00.

6.3 - COMPARAÇÃO ENTRE OS DOIS CRITÉRIOS

Como pode ser observado acima, o primeiro critério, ou seja da IN nº 23/83, faz com que o saldo do custo orçado seja corrigido pela variação da ufir (no início, em 1979, era ORTN), e a contrapartida lançada no custo diferido, com conseqüente necessidade de ajustar o percentual do custo sobre a receita, ou se preferirem, do lucro bruto diferido, a cada lançamento de correção, devendo-se, ainda, fazer ajustes de custos em relação as prestações anteriores. Por outro lado, o critério alternativo da IN nº 67/88, determina o cálculo da correção monetária do custo orçado com base no mesmo índice utilizado para corrigir a receita diferida e o custo diferido, ou seja, o índice do contrato, e o lançamento desta correção diretamente como despesas - variação monetária passiva.

Chega-se com isto a duas conclusões bem claras:

l) o primeiro método prejudica o contribuinte, pois a correção do custo orçado é levado para Resultado de Exercícios Futuros e não para o Resultado, aumentando a base de cálculo do Imposto de Renda e da Contribuição Social Sobre o Lucro. Como usamos os mesmos números nos dois exemplos, podemos facilmente fazer uma comparação:

a) Critério da IN nº 23/83:

Receita (V.Mon.Ativa) ref. Corr. Custo Diferido R\$ 5.940,00
(-) Aumento do custo em função da CM do Custo Orçado R\$ 20,50
(=) Receita Líquida levada a resultado R\$ 5.919,50

b) Critério da IN nº 67/88:

Receita (V.Mon.Ativa) ref. Corr. Custo Diferido R\$ 5.940,00
Despesa (V.Mon.Passiva) ref. Corr. do Custo Orçado R\$ 4.500,00
(=) Receita Líquida levada a resultado R\$ 1.440,00

II) o primeiro método apresentado, além de ser prejudicial ao contribuinte, pela razão acima citada, gera mais trabalho, devido aos ajustes de percentual e de complementação de custos, a cada novo lançamento de correção do custo orçado.

Logo, pelos motivos acima expostos e como a utilização de um ou outro método é de livre escolha do contribuinte, aconselha-se que seja utilizado o critério de atualização do custo orçado, com base no índice do contrato, conforme autoriza a IN SRF nº 67/88.