



**LIGA DE ENSINO DO RIO GRANDE DO NORTE
CENTRO UNIVERSITÁRIO DO RIO GRANDE DO NORTE
CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO**

CONTABILIDADE NA CONSTRUÇÃO CIVIL: Conceitos Básicos e Aspectos Fiscais e Contábeis *

**Abigail dos Santos Silva Ferreira **
Joana D'arc Medeiros Martins¹**

RESUMO:

O setor de atividade imobiliária e de construção civil tem importância relevante para a economia do Brasil por estar em contínuo crescimento nos últimos anos, também tornando as aquisições de imóveis cada vez mais facilitadas sem apertar muito os bolsos dos brasileiros. De forma que as construtoras de imóveis devem estar preparadas para as principais mudanças na contabilidade para este setor, principalmente pela adequação das normas brasileiras com as normais contábeis internacionais, feita através do processo da convergência internacional no Brasil, CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Com base no que foi apresentado este artigo define conceitos básicos e aborda sobre os aspectos fiscais e contábeis através de uma pesquisa bibliográfica e exploratória. O artigo apresentado aborda a importância do patrimônio de afetação e define qual a maneira de se reconhecer na Contabilidade através de lançamentos contábeis apresentados, as receitas e os custos orçados que ocorrem neste setor de acordo as novas normas contábeis.

PALAVRAS-CHAVE: Atividade Imobiliária. Construção Civil. Conceitos Básicos da Contabilidade da Construção Civil.

CONSTRUCTION ACCOUNTING: Fundamentals and Tax and accounting Aspects *

ABSTRACT

The sector of real estate and construction activity has significant importance for the economy of Brazil for being in continuous growth in recent years, also making real estate purchases increasingly facilitated without squeezing the very pockets of Brazilians. So that real estate developers should be prepared for major changes in accounting for this sector, mainly by the fitness of Brazilian standards with the international accounting standard, made through the process of international convergence in Brazil, CPC – the Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Based on what was presented this article defines basic concepts and approaches on tax and accounting aspects through a bibliographical research and exploratory. The feature article discusses the importance of the patrimony of affectation and defines what the way to recognize in accounting through accounting entries presented, revenues and budgeted costs that occur in this sector under the new accounting standards.

* Artigo apresentado ao Centro Universitário do RN – UNIRN como parte dos requisitos para obtenção de título de Pós-Graduação em Gestão Fiscal e Tributária.

**Graduada em Ciências Contábeis.

¹ Professora Orientadora do Centro Universitário do RN – UNIRN como parte dos requisitos para obtenção de título de Pós-Graduação em Gestão Fiscal e Tributária

Keywords: Real Estate Activity. Civil Construction. Basic concepts of construction Accounting.

1 INTRODUÇÃO

O presente estudo visa descrever conceitos básicos e aspectos contábeis e fiscais da contabilidade na construção civil.

Para tanto, o artigo percorrerá pelas Leis e Decretos, como pelas Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC) ou Pronunciamentos Técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Lei 4.591/64 – Condomínio, construção, incorporação imobiliária; Lei 6.404/76, Lei das Sociedades por Ações; Lei 10.931/2004 – Patrimônio de Afetação; Decreto 3.000/99 – Regulamento do Imposto de Renda (RIR); as recentes alterações das NBC/CPC: CPC trinta (30); CPC dezessete (17) (Construção Civil); Interpretações do ICPC dois (02) (Contrato de Construção do Setor Imobiliário); OCPC um (01) (Entidades de Incorporação Imobiliária); OCPC quatro (04) (Aplicação da Interpretação Técnica ICPC dois (02) às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileira), no intuito de relatar e descrever a cerca da contabilidade de construção civil.

Apresenta-se, portanto neste estudo o relevante papel do contador, nestes novos tempos que é a observância das Normas e sua aplicabilidade que atenda os princípios e pressupostos da contabilidade, sem causar danos financeiros às entidades e aos usuários da informação contábil.

1.2 OBJETIVOS GERAL E ESPECÍFICOS

1.2.1 Geral

O desenvolvimento deste artigo tem-se com objetivo geral contribuir para e orientar sobre as formas tributárias e contábeis na construção civil e no setor imobiliário verificando a legislação brasileira vigente.

1.2.2 Objetivos Específicos

Visando alcançar o objetivo geral, desenvolveram-se os seguintes objetivos específicos que seguem abaixo:

- ✓ Descrever os conceitos básicos;
- ✓ Descrever os aspectos fiscais e contábeis da construção civil e da atividade imobiliária;
- ✓ Descrever o Patrimônio de Afetação.

1.3 METODOLOGIA

A metodologia utilizada para a realização do estudo foi à pesquisa bibliográfica e documental, onde buscou-se unir informações sobre o tema abordado através da internet e das doutrinas e legislações que tratam sobre a contabilidade de construção civil.

2 REFERÊNCIAL TEÓRICO

Neste capítulo destacam-se os aspectos bibliográficos que é o arcabouço teórico desta pesquisa. Aqui estão apresentados itens para uma melhor compreensão do tema, onde foram divididos em quatro capítulos. No primeiro capítulo abordou-se a respeito da contabilidade e o processo de convergência no Brasil, no segundo capítulo foi abordado sobre os aspectos contábeis - forma dos registros contábeis para a sociedade em conta de participação – SCP, no terceiro abordou-se sobre as principais práticas contábeis aplicáveis as empresas de atividade de incorporação imobiliária e construção civil e por fim foi abordado sobre o reconhecimento da receita.

2.1 CONTABILIDADE E O PROCESSO DE CONVERGÊNCIA NO BRASIL

A contabilidade é fundamental para a tomada de decisões das empresas. Através das suas técnicas, ela mantém um controle do patrimônio das entidades, fornecendo informações sobre o patrimônio e a situação econômico-financeira da empresa aos administradores.

A contabilidade tem sua total importância do que diz respeito ao auxílio na tomada de decisões, assim se expressa o autor Marion no que diz respeito ao conceito da contabilidade.

Segundo o autor Marion (2004, p.26), “A contabilidade é um instrumento que fornece o máximo de informações úteis para a tomada de decisões dentro e fora da empresa. Ela é muito antiga e sempre existiu para auxiliar as pessoas a tomarem decisões”.

E segundo Greco (2007, p.1), “a contabilidade registra, estuda e interpreta (por análise) os fatos financeiros e econômicos que afetam a situação patrimonial de determinada pessoa física ou jurídica”.

Compreende-se, portanto que é fundamental citar o conceito e a importância da contabilidade para assim entrar no processo de convergência no Brasil. Onde em 2005 foi criado pelo Conselho Federal de Contabilidade no Brasil o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), a partir da Resolução 1.055/05. O Comitê surgiu a partir da união de esforços e comunhão de objetivos das seguintes entidades: Associação Brasileira das Companhias Abertas (ABRASCA), Associação dos Analistas e Profissionais de Investimento do Mercado de Capitais (APIMEC), Bolsa de Valores de São Paulo

(Bovespa), Conselho Federal de Contabilidade (CFC), Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras (FIPECAFI) e Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (IBRACON).

O objetivo do CPC é o estudo, o preparo e a emissão de Pronunciamentos Técnicos sobre procedimentos de Contabilidade e a divulgação de informações dessa natureza, para permitir a emissão de normas pela entidade reguladora brasileira, visando à centralização e uniformização do seu processo de produção, levando sempre em conta a convergência da Contabilidade Brasileira aos padrões internacionais.

No entanto, apesar do CPC ter sido criado em 2005, o início efetivo do processo de convergência no Brasil ao padrão contábil internacional só veio eclodir a partir de 2008, para as sociedades abertas e demais empresas de grande porte, conforme determinado pela Lei nº 11.638/07. Esta última surgiu da revogação dos dispositivos da Lei 6.404/76 e Lei 6.385/76 vigentes até então, trazendo a partir de sua promulgação uma convergência com os padrões das International Financial Reporting Standards (IFRS), normas as quais são emitidas pelo IASB.

2.1.2 SPC – Sociedade em Conta de Participação

Segundo o Novo Código Civil (Lei 10.406) Artigos 991 a 996, a Sociedade em Conta de Participação é quando duas ou mais pessoas físicas ou jurídicas constituem um sociedade para a produção de um resultado comum, operando sob a responsabilidade integral de um sócio ostensivo que realizará todas as operações em nome da sociedade, registrando-as contabilmente como se fossem suas.

A Sociedade em Conta de Participação tem como característica a atividade constitutiva do objeto social ser exercida exclusivamente pelo sócio ostensivo, em sua responsabilidade. Entre outras características que se descreve a seguir:

b) Os demais sócios participam dos resultados correspondentes;

c) Os sócios participantes não podem tomar parte nas relações do sócio ostensivo com terceiros, sob pena de responsabilidade solidária, cabendo-lhe apenas fiscalizar as atividades;

d) Sem personalidade jurídica, CNPJ, razão social, portanto, não pode ter firma ou denominação;

e) Existência perante contrato que deve ser registrado em cartório;

f) Contabilidade em separado ou dentro da sócia ostensiva;

g) Forma de tributação distinta ou igual a da sócia ostensiva, seguindo as mesmas regras das demais sociedades;

h) Recolhimento dos tributos no CNPJ da sócia ostensiva, entretanto com dígito nos códigos diferenciado;

i) Sujeita ao MEP.

2.2 ASPECTOS CONTÁBEIS - FORMA DOS REGISTROS CONTÁBEIS PARA A SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO – SCP

Independentemente da opção adotada, os resultados obtidos pela SCP deverão ser apurados e demonstrados separadamente dos resultados do sócio ostensivo, ainda que a escrituração seja feita nos mesmos livros.

Observe-se ainda que nos documentos relacionados com a atividade da SCP, o sócio ostensivo deverá fazer constar indicação de modo a facilitar sua vinculação com a referida sociedade.

Caso faça a opção pela escrituração das operações da SCP, nos livros do próprio sócio ostensivo, deverá este, discriminar em seu plano de contas todas as contas representativas da SCP, distinguindo-as das suas contas. Utilização de centros de custos.

2.2.1 Aspectos Fiscais - Forma de Tributação Lucro Real

Com relação às construtoras, a lei nº 9.718/1998 reeditou a lei nº 8981/1995 excluindo o artigo 14 onde tratava da obrigatoriedade do Lucro Real, possibilitando o enquadramento no sistema de Lucro presumido onde as alíquotas dos tributos são mais baixas e possibilitando também uma simplificação da contabilização, deixando mais para a área gerencial a parte relativa de custos orçados; custos incorridos, receitas previstas; receitas realizadas e outros itens que anteriormente eram incluídos na contabilização para o fisco, são raros os casos em que as empresas adotam o Lucro Real, exceto aquelas que ultrapassam o limite de R\$ 48.000.000,00 no ano calendário. A apuração do Lucro Real, onde são confrontadas as receitas com as despesas, poderá ser feita anualmente ou trimestralmente. Oliveira et al (2005, p.176) conceitua Lucro Real:

É o lucro líquido do período apurado na escrituração comercial, denominado Lucro Contábil, ajustado pelas adições, exclusões e compensações autorizadas pela legislação do Imposto de Renda. Os ajustes do lucro líquido do período devem ser transcritos no Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR).

Para a SCP o lucro real deverá ser demonstrado destacadamente na escrituração do sócio ostensivo e será informado e tributado na mesma declaração de rendimentos do sócio ostensivo.

2.2.2 Opção pelo lucro presumido

No Lucro Presumido, a tributação se dá essencialmente com base no faturamento bruto da empresa, faturamento este representado pelas receitas realizadas no mês. Segundo Higuchi (1999, p. 407): “Considera-se efetivada ou realizada a venda de uma unidade imobiliária quando contratada a operação de compra e venda, ainda que mediante instrumento de promessa”.

Assim como no lucro real, alíquota também é de 9% para a CSLL, porém a base de cálculo não é incidente sobre o resultado de um período, mas sim aplicando 12% sobre o total da receita bruta do trimestre, acrescidos de ganhos de capital, receitas financeiras e demais resultados positivos do trimestre.

O Artigo 15º da Lei nº 9.249/95 define os seguintes percentuais de alíquotas para a base de cálculo:

- I - 8% na venda de mercadorias e produtos;
- II – 1,6% na revenda, para consumo, de combustível derivado do petróleo, álcool etílico carburante e gás natural;
- III – 16 % na prestação de serviços de transporte, exceto o de carga que é de 8%;
- IV – 16% para instituições financeiras e equiparadas;
- V – 32% para os demais serviços.

Numa observação a diferença de alíquotas entre os dois tributos trimestrais sobre o faturamento – IRPJ e CSLL. No que tange a CSLL, nas receitas auferidas pelas empresas com atividades de incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis e execução de obras de engenharia civil com emprego de materiais, estão sujeitas ao percentual de 12% na determinação da base de cálculo da CSLL, tanto no lucro presumido como no lucro por estimativa.

A partir de 1º de janeiro de 2001, as SCP's podem optar pelo regime de tributação com base no lucro presumido, desde que observadas às demais regras para a sua opção, previstas na legislação tributária.

2.2.3 Prejuízos Fiscais

Os prejuízos fiscais apurados pela SCP serão controlados separadamente para compensação com os lucros da mesma SCP, nos termos da legislação vigente, e, não deverão ser incluídos na declaração de rendimentos.

A prestação de informações à Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) (DIPJ; DACON; DIMOB; DIRF e DACON), relativas à SCP deverá ser procedida pelo sócio ostensivo, nas mesmas declarações por ele devidas em suas operações normais.

Os lucros apurados pela SCP, pagos ou creditados a pessoas jurídicas não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda na fonte nem na declaração de rendimentos.

Em 2004 foi aprovada a Lei 10.931 que se refere ao RET – Regime Especial de Tributação, aplicável às incorporadoras imobiliárias, em caráter operacional e irretratável, enquanto perdurarem direitos de créditos ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação. Nesta opção a incorporadora fica sujeito a pagamento mensal unificado dos tributos federais sobre o faturamento.

2.2.4 RET – Regime Especial de Tributação

Em 2004 foi aprovada a Lei 10.931 que se refere ao RET – Regime Especial de Tributação, aplicável às incorporadoras imobiliárias, em caráter operacional e irretratável, enquanto perdurarem direitos de créditos ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação. Nesta opção a incorporadora fica sujeito a pagamento mensal unificado dos tributos federais sobre o faturamento.

Os conceitos de incorporação e incorporador estão demonstrados pela IN SRF nº 689/2006.

2.2.5 Conceito sobre Incorporação e Incorporador.

A incorporação imobiliária é definida pelo artigo 28 da Lei nº 4.591/1964 como sendo a atividade exercida com a finalidade de promover e realizar a construção, para alienação, total ou parcial, de edificações, ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Nesta atividade, a característica principal é o fato de haver um comprometimento ou efetivação da venda de frações ideais de terreno com vinculação de tais frações às unidades autônomas. A formalização da incorporação é feita mediante registro em cartório, onde a partir do tal é que poder-se-á comercializar tais unidades.

Nota-se que o conceito de incorporação imobiliária é bem mais abrangente que o de empresas de construção civil, onde este é definido por Costa (2000, p.13) como sendo “as empresas de construção civil aquelas que executam obras para terceiros sob administração ou sob empreitada”. Assim como o conceito de construção civil está intrínseco ao de incorporação imobiliária, este por sua vez está incluído dentro de um conceito maior e mais global chamado de atividade imobiliária, que compreende o desmembramento de terrenos, loteamento, incorporações, construção própria, locação de imóveis próprios.

Para efeito do RET, considera-se o incorporador é a pessoa física ou jurídica que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas; e incorporação imobiliária é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

2.3 PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS APLICÁVEIS AS EMPRESAS DE ATIVIDADE DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E CONSTRUÇÃO CIVIL

As principais mudanças na contabilidade para o setor de incorporação imobiliária e construção civil obrigam este setor a estar preparado para tais mudanças, principalmente pela adequação das normas brasileiras com as normas contábeis internacionais, feita através do processo da convergência internacional no Brasil, CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Que são: OCPC 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária; CPC 17 – Contratos de Construção; ICPC 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário; OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02;

2.3.1 OCPC 01 – Entidade de Incorporação Imobiliária - Formação do custo

Formam os custos os gastos incorridos independente de pagamento, preço do terreno, inclusive gastos necessários à sua aquisição e regularização;

Os Custos dos projetos estão diretamente relacionados à construção, inclusive aqueles de preparação do terreno e canteiros de obras; Impostos, taxas e contribuições envolvendo o empreendimento;

Ao custo do imóvel vendido deve ser adicionada a melhor estimativa para fazer face às garantias referente ao período posterior à conclusão e entrega dos empreendimentos imobiliários; Adiantamentos para aquisição de bens e serviços devem ser controlados, separadamente, em rubrica específica de adiantamentos a fornecedores (grupo de estoques de imóveis a comercializar) e considerados como incorrido à medida que os bens e/ou serviços a que se referem forem obtidos e efetivamente aplicados na construção.

2.3.2 CPC 17 – Contratos de Construção

Contrato de construção é um contrato especificamente negociado para a construção de um ativo (ponte, prédio, represa, oleoduto, estrada, navio ou túnel) ou de uma combinação de ativos que estejam intimamente inter-relacionados ou interdependentes em termos da sua concepção, tecnologia e função ou do seu propósito ou uso final (refinarias e outras partes complexas de fábricas ou equipamentos);

O reconhecimento da receita e da despesa é feito pelo método da percentagem completada, calculada pela proporção dos custos contratuais incorridos em cada etapa e dos custos totais orçados, ou pela execução de proporção física do trabalho contratado ou pela medição do trabalho executado, conforme a natureza do contrato e dos custos de sua execução.

O método da percentagem completada é aplicado cumulativamente a cada período contábil às estimativas de receitas e de custos do contrato. Por isso, os efeitos de alteração na estimativa da receita e dos custos do contrato, ou os efeitos de alteração na estimativa da conclusão do contrato são contabilizados como alteração na estimativa contábil.

Quando o encerramento de contrato de construção não puder ser confiavelmente estimado, a receita é reconhecida até o ponto em que for provável que os custos incorridos do contrato serão recuperados e os custos do contrato devem ser reconhecidos como despesa no período em que são incorridos, ou seja, não há reconhecimento do

2.3.3 OCPC 04 – Interpretação Técnica ICPC 02

Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras. O objetivo desta Orientação é o de auxiliar na análise de se os contratos de construção se enquadram mais adequadamente no alcance do Pronunciamento Técnico CPC 17 – Contratos de Construção ou do Pronunciamento Técnico CPC 30 – Receitas e assim auxiliar na definição pelos preparadores das demonstrações contábeis do momento do reconhecimento da receita com a incorporação ou construção de imóveis.

Esta Orientação diz respeito às principais características e peculiaridades do ambiente econômico e jurídico em que opera o setor imobiliário brasileiro.

2.4 RECONHECIMENTO DA RECEITA – REGRA FISCAL

Segundo o IN 84/79 considera-se efetivada ou realizada a venda de uma unidade imobiliária quando contratada a operação de compra e venda, ainda que mediante instrumento de promessa, carta de reserva com princípio de pagamento ou qualquer outro documento representativo de compromisso, ou quando implementada a condição suspensiva a que estiver sujeita essa venda.

Reconhecimento da Receita se dá quando a entidade tenha transferido para o comprador os riscos, benefícios e o controle; O valor da receita possa ser confiavelmente mensurado. Devendo reconhecer a receita pelo percentual da evolução da obra. Não devendo reconhecer a Receita quando por Consignação – venda condicionada a uma segunda venda pelo comprador;

3. ANÁLISE DOS DADOS

3.1 PERFIL DA EMPRESA

A empresa em estudo foi fundada no ano de 2006 na cidade de Natal/RN, a Construtora Dantas & Dantas, nome fictício pelo fato de seus sócios apresentarem o interesse da não divulgação do nome da empresa.

A forma de tributação da empresa Dantas & Dantas é pelo Lucro Presumido. Desde o início de suas atividades está localizada na Rua Raimundo Chaves, nº 1483, no bairro de Candelária. Tendo como atividade econômica principal construção de edifícios e como atividade secundária construção de instalações esportivas e recreativas, serviço de arquitetura, incorporação de empreendimentos imobiliários, aluguel de máquinas equipamentos para construção sem operador, exceto andaimes.

3.2 INTERPRETAÇÃO DOS DADOS

A partir dos dados coletados de um período de 2010 a 2014 através a empresa Dantas & Dantas obteve um levantamento total do Custo Orçado em 1.200.000,00, onde o total de suas Venda Contratadas foi de R\$ 1.458.00,00. Conforme apresentação na Tabela 01.

Tabela 01 – Receita Dantas & Dantas.

	8,33% dez/10	16,67% dez/11	41,67% dez/12	20,83% dez/13	12,50% dez/14
	100.000,00	200.000,00	500.000,00	250.000,00	150.000,00
DRE					
Receitas Apropriadas	121.500,00	243.000,00	607.500,00	303.750,00	182.250,00
(-) Custo Do Imóvel Vendido	-100.000,00	-200.000,00	-500.000,00	-250.000,00	-150.000,00
Lucro Bruto	21.500,00	43.000,00	107.500,00	53.750,00	32.250,00
Faturamento	121.500,00	243.000,00	607.500,00	303.750,00	182.250,00
Recebimento	216.000,00	324.000,00	324.000,00	324.000,00	270.000,00
Adiantamento	94.500,00	81.000,00	-283.500,00	20.250,00	87.750,00
Cálculo do IRPJ e CSLL	216.000,00	17.280,00	2.592,00		
		25.920,00	2.332,80		
		9.720,00	1.458,00	1.134,00	Ativo Diferido
		14.580,00	1.312,20	1.020,60	Ativo Diferido

Fonte: Adaptação própria autora 2013

A seguir representado pelas tabelas de 02 ao 04 veremos a contabilização da Venda de Unidades Concluídas à vista e a prazo:

- Venda à vista de Unidade Concluída – Apto 201, Residencial Peres. Valor da operação R\$ 50.000,00. Onde não há que se falar em deferimento de tributos.

Tabela 02 – Lançamento Contábil.

PELA VENDA	PELA BAIXA DO ESTOQUE DO IMÓVEL VENDIDO
D- Caixa/Bancos	D- Custo dos Imóveis Vendidos (resultado)
C- Receita da Venda de Imóveis R\$ 50.000,00	C- Estoque - Apto. 201(Res. Peres) R\$ 20.000,00

Fonte: Adaptação própria autora 2013

- Venda a prazo de Unidade Concluída – Apto 201, Residencial Peres. Valor da operação R\$ 50.000,00. Valor da entrada R\$ 5.000,00.

Tabela 03 – Lançamento Contábil.

PELA VENDA	PELA BAIXA DO ESTOQUE DO IMÓVEL VENDIDO
D- Clientes/Promitentes Compradores	D- Custo dos Imóveis Vendidos (resultado)
C- Receita da Venda de Imóveis R\$ 50.000,00	C- Estoque - Apto. 201(Res. Peres) R\$ 20.000,00

Fonte: Adaptação própria autora 2013

- Venda a prazo de Unidade Concluída – Apto 201, Residencial Peres. Valor da operação R\$ 50.000,00. Valor da entrada R\$ 5.000,00.

Tabela 04 – Lançamento Contábil.

PELA VENDA	PELA BAIXA DO ESTOQUE DO IMÓVEL VENDIDO
D- Clientes/Promitentes Compradores	D- Custo dos Imóveis Vendidos (resultado)
C- Receita da Venda de Imóveis R\$ 50.000,00	C- Estoque - Apto. 201(Res. Peres) R\$ 20.000,00

Fonte: Adaptação própria autora 2013

E neste momento veremos representados pelas Tabelas de 05 a 07 a contabilização da Venda de Unidades Não Concluídas à vista e a prazo:

- Venda à vista de Unidade NÃO Concluída – Apto 201, Residencial Peres. Valor da operação R\$ 216.000,00.

Tabela 05 – Lançamento Contábil.

PELO RECEBIMENTO DO VALOR	PELO FATURAMENTO
D- Caixa/Banco	D- Clientes/Promitentes Compradores
C- Adiantamento de Clientes (Un. 201 José da Silva)...R\$ 216.000,00	C- Receita de Imóveis Vendidos... R\$ 121.500,00

Fonte: Adaptação própria autora 2013

- Venda à vista de Unidade NÃO Concluída – Apto 201, Residencial Peres. Valor da operação R\$ 216.000,00.

Tabela 06 – Lançamento Contábil.

PELA BAIXA CLIENTE	PELO RECONHECIMENTO DO CUSTO DA VENDA
D- Adiantamento de Clientes (Un. 201 José da Silva)	D- Custo dos Imóveis (Um. José da Silva)
C- Clientes/Promitentes Compradores (Un. 201 José da Silva)...R\$ 121.500,00	C- Estoques (Um. 201 José da Silva) R\$ 100.000,00

Fonte: Adaptação própria autora 2013

- Venda à vista de Unidade NÃO Concluída – Apto 201, Residencial Peres. Valor da operação R\$ 216.000,00.

Tabela 07 – Lançamento Contábil.

CÁLCULO DOS IMPOSTOS
IRPJ 216.000,00 x 15% = 2.592,00
CSLL 216.000,00 x 9%= 2.332,80

Fonte: Adaptação própria autora 2013

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa teve como objetivo verificar os aspectos fiscais e contábeis, descrevendo os conceitos básicos da contabilidade de construção civil. Observou-se através do estudo de caso na empresa Dantas & Dantas que a diferença entre o IRPJ e a CSLL sobre o Lucro Contábil e a base fiscal seria ativada – há controvérsias, pois se entende que apenas no Lucro Real haverá o diferimento do imposto no ativo.

E ainda que deve-se considerar efetivada ou realizada a venda de uma unidade imobiliária quando contratada a operação de compra e venda, ainda que mediante instrumento de promessa, carta de reserva como princípio de pagamento ou qualquer outro documento representativo de compromisso, ou quando implementada a condição suspensiva a que estiver sujeita essa venda. Devendo ser reconhecida a receita pela evolução da obra.

As empresas devem provisionar os impostos sobre os valores reconhecidos como receita e ainda não tributáveis, independente da tributação ser pelo Lucro Presumido ou pelo Lucro.

Por fim, buscou-se apresentar os lançamentos contábeis do reconhecimento da Receita Deixando a autora, portanto recomendações para futuras pesquisas: Um estudo mais aprofundado sobre o tema abordado, como também um planejamento tributário de empresa do setor Imobiliário.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº. 9.718, de 27 de novembro de 1998. **Altera a Legislação Tributária Federal**. Disponível em <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>. Acesso em: 31 ago.2007.

BRASIL. Lei nº. 4.591/1964. **Definição de Incorporação Imobiliária**. Disponível em <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>. Acesso em: 19 jul.2007.

BRASIL. Lei nº. 9.249, de 26 de dezembro de 1995. **Altera a Legislação do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas**. Disponível em <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>. Acesso em: 05 Ago.2007.

BRASIL. Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004. **Dispõe sobre o Regime Especial de Tributação**. Disponível em <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>. Acesso em: 31 ago.2007.

BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Dispõe sobre de Ação regressiva**. Disponível em <http://www.receita.fazenda.gov.br>. Acesso em: 04 ago 2008.

COSTA, Magnus Amaral da. **Contabilidade da Construção Civil e Atividade Imobiliária**. 1º Ed. São Paulo: Atlas, 2000.

GRECO, Alvírio; AREND, Lauro; GÄRTNER, Günther. Contabilidade: **Teoria e Práticas Básicas**. São Paulo: Saraiva, 2007.

HIGUCHI, Hiromi. **Imposto de Renda das Empresas: Interpretação e prática**. 24º ed. São Paulo: Atlas, 1999.

MARION, José Carlos. **Contabilidade Básica**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

OLIVEIRA, Luiz Martins de: et al. **Manual de Contabilidade Tributária**. 4ª Ed. São Paulo: Atlas, 2005.