UNI-RN

CENTRO UNIVERSITÁRIO DO RIO GRANDE DO NORTE
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

ERONIZA TAVARES BRASIL

UMA ANÁLISE COMPARATIVA EM UMA CONSTRUTORA COM O BENEFÍCIO DO PCMV NO ANO DE 2012

NATAL/RN
2013

UNI-RN

ERONIZA TAVARES BRASIL

UMA ANÁLISE COMPARATIVA EM UMA CONSTRUTORA COM O BENEFÍCIO DO PCMV NO ANO DE 2012

Monografia apresentada à Banca Examinadora do Centro Universitário do Rio Grande do Norte como requisito final à obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientadora: Professora, esp. Thereza Angélica Bezerra de Souza Santos.

NATAL/RN

2013

UNI-RN
BIBLIOTECA
RB: 30672
Cód de Barra: H002055
Data: 28/02/14

M
657:336.2
B823u
2013

Catalogação na Publicação – Biblioteca do UNI-RN
Setor de Processos Técnicos

Brasil, Eroniza Tavares.
Uma análise comparativa em uma construtora com o benefício do PCMV no ano de 2012. / Eroniza Tavares Brasil. – Natal, 2013.
34 f.

Orientador (a): Prof. Esp. Thereza Angélica Bezerra de Souza Santos.
Monografia (Graduação em Ciências Contábeis) - Centro Universitário do Rio Grande do Norte.

1. Contabilidade – Monografia. 2. PCMV – Monografia. 3. Tributação – Monografia. 4. Lucro Presumido – Monografia. I. Santos, Thereza Angélica Bezerra de Souza. II. Título.

RN/UNI-RN/BC CDU 657:336.2

ERONIZA TAVARES BRASIL

UMA ANÁLISE COMPARATIVA EM UMA CONSTRUTORA COM O BENEFÍCIO DO PCMV NO ANO DE 2012

Essa monografia foi julgada adequada para obtenção do grau bacharel em Ciências Contábeis e aprovada em sua forma final pelo Departamento de Ciências Contábeis do Centro Universitário do Rio Grande do Norte – UNI RN.

Aprovada em: Natal, ___ de dezembro de 2013.

Banca examinadora:

Professora: Esp. Thereza Angélica Bezerra de Souza Santos

Centro Universitário do Rio Grande do Norte

Orientadora

Prof.

Centro Universitário do Rio Grande do Norte

Membro Examinador

Prof.

Centro Universitário do Rio Grande do Norte

Membro Examinador

UNI-RN

Dedico este trabalho bem como todas as minhas demais conquistas, aos meus amados pais (Francisca Vilanir e Moiseis Brasil), minhas irmãs e ao meu amado marido por terem sempre tido muita paciência comigo. A Deus por ter me dado força e coragem durante toda esta longa caminhada.

UNI-RN

AGRADECIMENTOS

Agradeço em primeiro lugar a Deus que me iluminou o meu caminho durante esta enorme e cansativa caminhada.

Aos meus pais, Francisca Vilanir e Moiseis Brasil, que são minha fortaleza meu porto seguro a quem eu rogo todas as noites pela minha existência.

Aos meus irmãos, Wenia Brasil e Vilaneide, mesmo estando de longe acreditaram na minha capacidade e torceram por todas as minhas conquistas, obrigada pelas orações.

A todos os meus colegas do curso, que de alguma maneira tornam minha vida acadêmica cada dia mais desafiante. Peço a Deus que os abençoe grandemente, preenchendo seus caminhos com muita paz, amor, saúde e prosperidade, em especial a Lidiane Mayara e Elisiane.

Também agradeço a Deus por ter nessa jornada me concedido o prazer de encontrar o grande amor da minha vida, David Carlos. Amor por todo esse período nunca deixei e deixarei de acreditar e lutar por nosso amor, te amo muito essa conquista será a primeira de muitas que ainda compartilharemos juntos.

À minha orientadora, professora Esp. Thereza Angélica Bezerra de Souza Santos, que acreditou em mim; que ouviu pacientemente as minhas considerações partilhando comigo as suas ideias, conhecimento e experiências e que sempre me motivou. Quero expressar o meu reconhecimento e admiração pela sua competência profissional.

RESUMO

Atualmente no Brasil vem vivenciando um crescente aumento no âmbito habitacional, observado pela alavancagem das vendas no setor imobiliário. Neste contexto, o governo federal contribui de forma expressiva, uma vez que ele incentiva a aquisição de imóveis por famílias da classe C, considerada de baixa renda, através de programas de moradia, como o instituído pela lei 11.977, de julho de 2009, que foi alterada pela lei 12.024 de 27, o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, que tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais. De acordo com o art. 1º da lei 11.977 o PMCMV a meta é promover a produção, aquisição, requalificação e reforma de dois milhões de unidades habitacionais, a partir de 1º de dezembro de 2010 até 31 de dezembro de 2014, das quais, no mínimo, 220.000 (duzentas e vinte mil) unidades serão produzidas por meio de concessão de subvenção econômica na forma do inciso I do § 1º do art. 6º-B, nas operações de que trata o inciso III do caput do art. 2º, a beneficiários finais com renda de até R$ 1.395,00 (hum mil, trezentos e noventa e cinco reais), respeitados os valores consignados nas respectivas leis orçamentárias anuais". Desta forma, tal programa ao mesmo tempo em que proporciona ao trabalhador de baixa renda a aquisição do seu imóvel próprio, contribui também para a geração de renda dos que compõem o setor imobiliário, desde as grandes construtoras, as quais seguem padrões em conformidade com o programa, como com a mão-de-obra direta, através da geração de empregos. (BRASIL, 2013). Desde a implantação do PMCMV houve uma expansão no âmbito da construção civil, beneficiando as empresas já existentes como também dando margem a abertura de novas empresas. Segundo o IBGE em todo o Brasil, a meta do Minha Casa, Minha Vida para 2013 é a construção de 22,2 mil habitações em assentamentos distribuídos por todos os estados. Para a construção das casas, serão disponibilizados créditos de R$ 28,5 mil por família, gerando um investimento total que deve ultrapassar os R$ 630 milhões até dezembro.

PALAVRAS-CHAVES: PCMV, Regime especial de Tributação, Lucro Presumido.

ABSTRACT

Currently in Brazil has experienced a gradual increase in the housing field observed by sales leverage in real estate . In this context , the federal government contributes in a significant way , since it encourages the acquisition of property by families of the class C , considered the poor through housing programs , as established by Law 11,977 , July 2009 amended by law 12,024 of 27 , the Minha Casa , Minha Vida - PMCMV , which aims to create mechanisms to encourage the production and purchase of new housing units . According to art. 1 of the 11,977 law PMCMV the goal is to promote the production , acquisition, redevelopment and refurbishment of two million housing units , from 1 December 2010 until 31 December 2014 , of which at least 220,000 (two hundred and twenty thousand) units will be produced through the grant of a subsidy in the form of item I of § 1 of art . 6b , the item mentioned in the caput of Article III operations . 2, the final beneficiaries with income up to R $ 1,395.00 (one thousand three hundred ninety - five dollars) , respecting the values given in the respective annual budget laws ." Thus , such a program at the same time providing the low-income to purchase their own property work also contributes to the generation of income that make up the real estate industry , from major contractors , which follow standards in accordance with program, such as labor, direct labor , through the generation of jobs . (BRAZIL , 2013) . Since deploying PMCMV there was an expansion in the construction industry , benefiting existing businesses as well as giving rise to the opening of new businesses . According to the IBGE throughout Brazil , the goal of the My House, My Life in 2013 is the construction of 22,200 dwellings in settlements spread over all states . For the construction of houses, credits of R $ 28.5 million per family will be available, generating a total investment should exceed the $ 630 million by December.

KEYWORDS: PCMV, Special Taxation Regime, presumed income.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

IR	Imposto de Renda
RIR	Regulamento Imposto de Renda
PIS	Programa de integração social
COFINS	Contribuição para Financiamento da Seguridade Social
CSLL	Contribuição Social pelo Lucro Liquido
PCMV	Programa Minha Casa Minha Vida

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 10
1.1 CONTEXTO E COLOCAÇÃO DO PROBLEMA 11
1.1 OBJETIVOS 11
1.1.1 Objetivo Geral 11
1.1.2 Objetivos Específicos 11
1.2 JUSTIFICATIVA 12

2. CARACTERIZAÇÃO DA ORGANIZAÇÃO E SEU AMBIENTE 13

3. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA 14
3.1 PAC (PROGRAMA DE ACELERAÇÃO ECONÔMICA) 14
3.2 PCMV (PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA) 15
3.3 CENARIO DA CONSTRUÇÃO CIVIL E A CONTABILIDADE 17
3.4 ATIVIDADE IMOBILIÁRIA 17
3.5 TRIBUTOS 18
3.6 LUCRO PRESUMIDO 18
3.7 PIS E COFINS NÃO-CUMULATIVO 21
3.8 IRPJ – LUCRO PRESUMIDO 22
3.9 CSLL – LUCRO PRESUMIDO 23
3.10 PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO 27
3.11 REQUISITOS PARA A OPÇÃO DO RET 28

4. METODOLOGIA 29
4.1 OBJETIVOS DA PESQUISA 29
4.2 TIPO DE PESQUISA 29
4.3 TRATAMENTO DE DADOS 30

6. ANÁLISE DOS RESULTADOS 31

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS 34

8. REFERÊNCIAS 35

INTRODUÇÃO

Atualmente no Brasil vem vivenciando um crescente aumento no âmbito habitacional, observado pela alavancagem das vendas no setor imobiliário. Neste contexto, o governo federal contribui de forma expressiva, uma vez que ele incentiva a aquisição de imóveis por famílias da classe C, considerada de baixa renda, através de programas de moradia, como o instituído pela lei 11.977, de julho de 2009, que foi alterada pela lei 12.024 de 27, o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, que tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais.

De acordo com o art. 1º da lei 11.977 o PMCMV a meta é promover a produção, aquisição, requalificação e reforma de dois milhões de unidades habitacionais, a partir de 1º de dezembro de 2010 até 31 de dezembro de 2014, das quais, no mínimo, 220.000 (duzentas e vinte mil) unidades serão produzidas por meio de concessão de subvenção econômica na forma do inciso I do § 1º do art. 6º-B, nas operações de que trata o inciso III do caput do art. 2º, a beneficiários finais com renda de até R$ 1.395,00 (hum mil, trezentos e noventa e cinco reais), respeitados os valores consignados nas respectivas leis orçamentárias anuais".

Desta forma, tal programa ao mesmo tempo em que proporciona ao trabalhador de baixa renda a aquisição do seu imóvel próprio, contribui também para a geração de renda dos que compõem o setor imobiliário, desde as grandes construtoras, as quais seguem padrões em conformidade com o programa, como com a mão-de-obra direta, através da geração de empregos. (BRASIL, 2013).

Desde a implantação do PMCMV houve uma expansão no âmbito da construção civil, beneficiando as empresas já existentes como também dando margem a abertura de novas empresas. Segundo o IBGE em todo o Brasil, a meta do Minha Casa, Minha Vida para 2013 é a construção de 22,2 mil habitações em assentamentos distribuídos por todos os estados. Para a construção das casas, serão disponibilizados créditos de R$ 28,5 mil por família, gerando um investimento total que deve ultrapassar os R$ 630 milhões até dezembro.

Com isso o governo promoveu às empresas no ramo da construção civil a desoneração na carga tributaria. Neste contexto, o beneficio trouxe um desenvolvimento expressivo no ramo da construção civil, fazendo com que

houvesse mais postos de trabalhos e consequentemente mais empregos e circularização de renda.

Diante do exposto pretende-se solucionar o seguinte questionamento: Qual a redução tributaria em uma construtora ou não no ano de 2012, pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)?

1.1 OBJETIVOS

1.1.1 Objetivo geral

- ✓ Analisar qual a redução tributaria em uma construtora pela utilização ou não do programa minha casa minha vida no ano de 2012.

1.1.2 Objetivos específicos

- ✓ Abordar o impacto da carga tributaria desde a implantação do PMCMV;
- ✓ Verificar os incentivos recebidos pela empresa participante do PMCMV;
- ✓ Mostrar o desempenho da empresa comparado a tributação com o beneficio e mesmo segmento sem o beneficio;
- ✓ Acompanhar o processo e cumprimento das exigências para participação no PMCMV.

1.2JUSTIFICATIVA

A construção civil é, sem dúvida, de suma importância para o desenvolvimento econômico e social do País. Ao se expandir, todos os setores que a compõe denotam que ela é responsável pelo aumento dos postos de trabalho, contribuindo assim para a redução do índice de desemprego. Nos últimos anos, o país vem experimentando uma melhora significativa no rendimento das famílias, proporcionando uma grande mudança em seu perfil sócio econômico e uma maior predisposição ao consumo.

Por esta razão, surgiram novos programas e a implementação de financiamentos para o setor habitacional, como é o caso do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que proporciona aos cidadãos a realização do sonho da casa própria.

De acordo com o art. 1º da lei 11.977 o PMCMV tem como meta promover a produção, aquisição, requalificação e reforma de dois milhões de unidades habitacionais. Tais medidas visam o atendimento das famílias que compõem a classe "C". (BRASIL, 2009)

Por se tratar de um programa de extrema importância, uma vez que auxilia o cidadão e beneficia o setor da construção civil, sendo assim uma ferramenta poderosa tanto política quanto economicamente, requer uma análise visando aprofundar os conhecimentos acerca desse assunto, abordando as principais características, o impacto tributário em uma empresa de pequeno porte no ano de 2012, os benefícios advindos do RET (Regime Tributário Econômico), demonstrando para o meio acadêmico todos os seus efeitos.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ORGANIZAÇÃO E SEU AMBIENTE

A empresa trata-se de uma construtora localizada na cidade de natal que tem como meta a construção de imóveis para o programa minha casa minha vida. Também atua no ramo de alto padrão imobiliário. Seu quadro societário é composto por dois sócios e os mesmo seguem todos os requisitos legais para a atuação da empresa no mercado do estado.

Atualmente mais a empresa vem crescendo muito e com isso estar contribuindo com a nossa economia.

O quadro de funcionários consiste em 40, todos legalizados e de acordo com as normas trabalhistas vigentes no país.

No momento atual a empresa vivi a expectativa de que o incentivo fiscal do governo federal seja prorrogado, sendo o mesmo previsto para finalizar em 2014. Dessa forma a empresa ganhará mais tempo e poderá alavancar suas vendas através do beneficio fiscal sobre o Regime Especial De Tributação, RET.

3. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

3.1 PAC (PROGRAMA DE ACELERAÇÃO ECONÔMICA)

Uma poderosa ferramenta criada em 2007 pelo governo federal para atuar em contrapartida da estagnação de investimentos na área de infra-estrutura o Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, aos poucos somou valores à sua idéia inicial, e foi sendo aprimorado para diversas áreas, entre elas a educação e habitação.

De acordo com o Decreto 6025 (BRASIL, 2007):

> O PAC é constituído de medidas de estímulo ao investimento privado, ampliação dos investimentos públicos em infra-estrutura e voltadas à melhoria da qualidade do gasto público e ao controle da expansão dos gastos correntes no âmbito da Administração Pública Federal.

Dessa forma, ao apresentar o PAC o governo federal dispunha-se a ativar o plano de desenvolvimento do país, agindo de forma articulada com municípios e estados, sempre pautados nas regras econômicas e dando sequência a possibilidade de geração de mais empregos.

O primeiro impacto causado com o PAC são as obras de infra-estrutura desenvolvidas na forma de novas rodovias, viadutos, acessos, ferrovias, etc. Na sequência, o PAC aborda a habitação e traz a combinação de ações para outras áreas como a educação, o que demonstra não se tratar de um programa simples, mas de um projeto amplo, que deve ser detalhadamente combinado com todos os entes federativos, sempre respeitando os princípios da administração pública.

Atualmente as obras do PAC são realizadas nos municípios com a fiscalização da Caixa Econômica Federal, a qual exerce assim o gerenciamento do PAC.

Porém, o PAC não se trata apenas de um projeto de infra-estrutura que se propõe a atuar somente nessa área, no seu âmbito o mesmo se propõe desde a

UNI-RN

remoção de famílias que habitam em áreas de risco até trabalhos de readequação ambiental.

3.2 PCMV (PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA)

Dados da Caixa Econômica Federal apontou no Rio o primeiro ano de financiamento pelo PCMV, uma soma de Vida 408.674 imóveis, com investimentos de R$ 22,8 bilhões. Apenas no primeiro trimestre de 2010 foram contratadas 133.146 novas moradias pelo programa.

Segundo o Globo (2010) "No primeiro ano do 'Minha Casa, Minha Vida' mais de 400 mil moradias foram financiadas". Com isso, o resultado mostrado foi o maior volume de unidades habitacionais novas financiadas dos últimos vinte anos, em um período.

De acordo com lei 12.424/2011 no seu artigo 1º "O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais."

Segundo a lei nº 10.931 - de 02 de agosto de 2004, art. 2º detalha o tipo de regime o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações, ficando assim determinado:

> I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida;
> II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária.

Segundo a instrução normativa nº 934 de 27 de abril de 2009, art. 12. Os impostos incidentes sobre o faturamento das construtoras para construção de unidades habitacionais com valor comercial de até R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, de que trata a Medida Provisória nº 459, de 2009 , "fica autorizada, em caráter opcional, a efetuar

UNI-RN

o pagamento unificado de tributos equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de construção":

> § 1º O pagamento mensal unificado de que trata o caput corresponderá aos seguintes tributos:
>
> I - IRPJ;
>
> II - Contribuição para o PIS/Pasep;
>
> III - CSLL; e
>
> IV - Cofins.
>
> § 2º "O pagamento dos impostos e contribuições na forma do disposto no caput será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela construtora".
>
> § 3º As receitas, custos e despesas próprios da construção sujeitos a tributação na forma deste artigo não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo dos impostos e contribuições de que trata o § 1º , devidos pela construtora em virtude de suas outras atividades empresariais.
>
> § 4º "Para fins de repartição de receita tributária, o percentual de 1% (um por cento) de que trata o caput será considerado":
>
> I - 0,44% (quarenta e quatro centésimos por cento) como Cofins;
>
> II - 0,09% (nove centésimos por cento) como Contribuição para o PIS/Pasep;
>
> III - 0,31% (trinta e um centésimos por cento) como IRPJ; e
>
> IV - 0,16% (dezesseis centésimos por cento) como CSLL.
>
> § 5º "O disposto nesta Seção somente se aplica às construções iniciadas a partir de 31 de março de 2009".

Dessa forma o programa traz para a sociedade mais benefício no desenvolvimento sócio econômico, sanando também um déficit nas moradias das famílias de baixa renda.

3.3 CENARIO DA CONSTRUÇÃO CIVIL E A CONTABILIDADE

A construção civil é um ramo de atividade que executa obras para terceiros, através de empreitadas e subempreitadas, onde a mesma é a responsável pelo progresso e seguimento da obra, determinada por um cronograma financeiro contratado com o cliente, pela evolução física da obra, obedecendo outras obrigações.

De acordo com Teixeira "(2006, p 17): A contabilidade de uma construção civil deve ser realizada de uma forma lógica e compreensível, para que seja possível examinar a situação da entidade."

> A contabilidade, tratada desta forma é uma ferramenta não só útil como indispensável às pessoas que de alguma forma se ligam a entidade, tais como seus proprietários administradores, seus fornecedores, bancos e os órgãos públicos responsáveis pela arrecadação de tributos (TEIXEIRA, 2006, p. 17)

Nesse contexto, a contabilidade é uma ferramenta necessária para as empresas de construção civil, pois se trata de um ramo que lida com obra de terceiros, as empresas nesse segmento devem manter sua contabilidade de fácil compreensão aos seus usuários.

3.4 ATIVIDADE IMOBILIARIA

A atividade imobiliária compreende a compra e venda de imóveis prontos ou em construção, dentre outros.

De acordo com Terceiro (2005, p. 81): "As incorporações revelaram-se um ótimo negocio, muita gente enriqueceu em poucos anos. O capital necessário para tais empresas era mínimo, pois desde começo os futuros condomínio ofereciam dinheiro para custear obras."

Costa (2007, p. 19) destaca alguns motivos responsáveis pelo progresso da atividade imobiliária:

UNI-RN

> Desmembramento de terrenos, loteamento, incorporação de imóveis, construção própria ou em condomínio, locação de imóveis próprios ou de terceiros e a administração de centros comercias, shopping centers e condomínios residenciais. (COSTA, 2007 p. 19)

Por esta razão, o mercado atual vem adquirindo cada vez mais investidores e isso faz com que administradores de profissionais na área contábil passem a adquirir uma nova visão de mercado, tendo em vista o desenvolvimento do negocio.

3.5 TRIBUTOS

O tributo está normatizado no CTN (Código tributário Nacional), em seu art. 3º que dispõe, "Tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada".

Por sua vez, fica garantido na forma de lei que o tributo será arrecadado em de pecúnia, (dinheiro) para que não haja prejuízos ao governo.

3.6 LUCRO PRESUMIDO

As entidades que não são estão obrigadas a tributar pelo regime de lucro real podem fazer a opção pelo lucro presumido, no qual esse tipo de tributação é bem menos complexo comparado com o lucro real. De acordo com Filho (2005, p. 240):

> O lucro presumido é a base de cálculo do imposto que será determinada pela aplicação de um percentual sobre o montante da receita bruta decorrente da venda de mercadorias e de serviços, e acrescido de outras receitas e ganhos de capital, apurados na forma da lei.

Segundo a Lei nº. 9.718/98, no seu Art. 13, são condições para o enquadramento no lucro presumido:

> Art.13 A pessoa jurídica cuja receita bruta total no ano calendário anterior tenha sido igual ou inferior a R$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) ou a R$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) multiplicado pelo número de meses de atividade do ano-calendário anterior, quando inferior a 12 (doze) meses, poderá optar pelo regime de tributação com base no lucro presumido. (Redação dada pela Lei nº 12.814, de 16 de maio de 2013) (Vide parágrafo único do art. 9º, da Lei nº 12.814/2013).
>
> § 1º. A opção pela tributação com base no lucro presumido será definitiva em relação ao todo o ano-calendário.
>
> § 2º. Relativamente aos limites estabelecidos neste artigo, a receita bruta auferida no ano anterior será considerada segundo o regime de competência ou caixa, observado o critério adotado pela pessoa jurídica, caso tenha, naquele ano, optado pela tributação com base no lucro presumido.

Dessa forma, podem optar pela tributação com base no lucro presumido as pessoas jurídicas, não obrigadas à apuração do lucro real, presumido, inclusive:

- ✓ As sociedades civis de profissão regulamentada;
- ✓ As pessoas jurídicas que exploram atividade rural;
- ✓ As sociedades por ações, de capital aberto;
- ✓ As empresas que se dediquem à compra e à venda, ao loteamento, à incorporação ou à construção de imóveis e à execução de obras da construção civil;
- ✓ As empresas que tenham sócios ou acionistas residentes ou domiciliados no exterior;
- ✓ As empresas constituídas sob qualquer forma societária, de cujo capital participem entidades da administração pública, direta ou indireta, federal, estadual ou municipal;
- ✓ Que sejam filiais, sucursais, agências ou representações, no país, de pessoas jurídicas com sede no exterior;

UNI-RN

A base de calculo dessa forma de tributação é calculada com base na receita bruta da empresa. Todavia, trata-se de um lucro determinado a partir de percentuais padrões aplicados sobre a ROB (Receita Operacional Bruta). Concernente ao resultado é somado às outras receitas auxiliares (receitas financeiras, de alugueis entre outras). Portanto, por não se tratar de lucro contábil efetivo, mas uma mera aproximação, denomina-se de lucro presumido. Todavia o regime de apuração que foi instituído pela legislação infraconstitucional, regulado dentro de dois mil e quatro artigos do Decreto 3.000/99, chamado Regulamento do Imposto de Renda (RIR). Em termos quantitativos o regime de apuração do lucro presumido é considerado os seguintes valores.

> a) o resultado da aplicação dos percentuais específicos de presunção, do lucro presumido que serão demonstrados adiante – variáveis de acordo com o tipo de atividade exercida pela pessoa jurídica – sobre a receita bruta apurada, nos trimestres, auferida nas atividades respectivas;
> b) demais acréscimos à base de cálculo, tais como: ganhos de capital nas alienações de ativos; rendimentos e ganhos líquidos produzidos por aplicações financeiras de renda fixa e variável, juros relativos à remuneração do capital próprio, parcela das receitas auferidas nas exportações às pessoas vinculadas ou a países com tributação favorecida que exceder ao valor já apropriado na escrituração da empresa e demais receitas, rendimentos e resultados positivos. (LEI nº 9.430/96, art. 25, I, II)

Assim, o regime de tributação do lucro presumido torna-se um dos mais utilizados nos segmentos de prestação de serviços, por se tratar de uma forma simples e econômica para as empresas.

UNI-RN

3.7 PIS E COFINS NÃO-CULMULATIVO

Na tributação regida pelo lucro presumido a apuração do PIS e COFINS é baseada no regime não-cumulativo, determinado pela Lei nº 9.718, de 1998, art. 3º, § 1º, que considera as alíquotas de 0,65% para o PIS e 3% para COFINS, relativamente, sobre o total do faturamento mensal.

De acordo com a receita Federal (Lei nº 9.718, de 1998, art. 3º, § 2º, com alterações da MP 2.158-35/2001; IN SRF nº 247, de 2002, art. 23), para fins de determinação da base de cálculo, podem ser excluídos do faturamento, quando o tenham integrado, os valores:

- ✓ das vendas canceladas;
- ✓ dos descontos incondicionais concedidos;
- ✓ do IPI;
- ✓ do ICMS, quando destacado em nota fiscal e cobrado pelo vendedor dos bens ou prestador dos serviços na condição de substituto tributário;
- ✓ das reversões de provisões;
- ✓ das recuperações de créditos baixados como perdas, que não representem ingresso de novas receitas;
- ✓ dos resultados positivos da avaliação de investimentos pelo valor do patrimônio líquido;
- ✓ dos lucros e dividendos derivados de investimentos avaliados pelo custo de aquisição, que tenham sido computados como receita;
- ✓ das receitas não-operacionais, decorrentes da venda de bens do ativo permanente. (BRASIL, 1998)

A forma de pagamento das contribuições será de forma centralizada pela matriz da pessoa jurídica, de forma mensalmente. O devido pagamento "será recolhido até o último dia útil do 2º (segundo) decêndio subseqüente ao mês de ocorrência dos fatos geradores" (receita). Os códigos para pagamento serão respectivamente 8109 e 2172.

3.8 IRPJ – LUCRO PRESUMIDO

O imposto de renda (IRPJ) foi instituído pela Lei nº 9.249/95. De acordo com o artigo 15 da referida lei, "a base de cálculo do imposto, em cada mês, será determinada mediante a aplicação do percentual de oito por cento sobre a receita bruta auferida mensalmente, observado o disposto nos arts. 30 a 35 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995" § 1º. Nas seguintes atividades, o percentual de que trata este artigo será de:

- ✓ I - um inteiro e seis décimos por cento, para a atividade de revenda, para consumo, de combustível derivado de petróleo, álcool etílico carburante e gás natural;
- ✓ II - dezesseis por cento;
- ✓ para a atividade de prestação de serviços de transporte, exceto o de carga, para o qual se aplicará o percentual previsto no caput deste artigo;
- ✓ para as pessoas jurídicas a que se refere o inciso III do art. 36 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, observado o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 29 da referida Lei;
- ✓ III - trinta e dois por cento, para as atividades de: (Vide Medida Provisória nº 232, de 2004)
- ✓ prestação de serviços em geral, exceto a de serviços hospitalares e de auxílio diagnóstico e terapia, patologia clínica, imagenologia, anatomia patológica e citopatologia, medicina nuclear e análises e patologias clínicas, desde que a prestadora destes serviços seja organizada sob a forma de sociedade empresária e atenda às normas da Agência Nacional de Vigilância Sanitária - Anvisa; (Redação dada pela Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008)
- ✓ intermediação de negócios;
- ✓ administração, locação ou cessão de bens imóveis, móveis e direitos de qualquer natureza;

> ✓ prestação cumulativa e contínua de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção de riscos, administração de contas a pagar e a receber, compra de direitos creditórios resultantes de vendas mercantis a prazo ou de prestação de serviços (*factoring*). (BRASIL, 1995)

Com isso, a legislação do IRPJ determina que a parcela da base de calculo que ultrapassar $ 20.000,00 (Vinte mil Reais) estará sujeito a incidência adicional de 10%. O código de recolhimento do referido imposto é 2089, e sua apuração será definida na forma de trimestre.

3.9 CSLL – LUCRO PRESUMIDO

Em suma a contribuição social sobre o tem sua base de calículo obedecendo o lucro antes do IRPJ.

De acordo com a lei 8.981/95, em seu art. 57:

> Aplicam-se à Contribuição Social sobre o Lucro (Lei nº 7.689, de 1988) as mesmas normas de apuração e de pagamento estabelecidas para o imposto de renda das pessoas jurídicas, inclusive no que se refere ao disposto no art. 38, mantidas a base de cálculo e as alíquotas previstas na legislação em vigor, com as alterações introduzidas por esta Lei. (Redação dada pela Lei nº 9.065, de 1995).

Segundo o parágrafo 1º para efeito de pagamento mensal a base de cálculo da contribuição social será o valor correspondente a dez por cento do somatório.

Na tributação com base no lucro presumido o imposto de renda é calculado com base na receita bruta da empresa. Por receita bruta entende-se a receita de vendas adicionadas das outras receitas operacionais. Em termos gerais, trata-se de um lucro fixado a partir de percentuais padrões aplicados sobre a ROB(Receita Operacional Bruta) . Sobre o referido resultado somam-se as outras receitas auxiliares (receitas financeiras, alugueis esporádicos, entre outras). Assim, por não se tratar do lucro contábil efetivo, mas uma mera aproximação fiscal, denomina-se

de Lucro Presumido. Este regime de apuração que foi instituído pela legislação infraconstitucional e regulado de forma exaustiva dentro dos mil e quatro artigos do Decreto nº 3.000/99, denominado Regulamento do Imposto de Renda (RIR). Em termos quantitativos o lucro presumido é o total da soma dos seguintes valores (Lei nº 9.430/96, art. 25, I, II):

a) o resultado da aplicação dos percentuais específicos de presunção, do lucro presumido que serão demonstrados adiante – variáveis de acordo com o tipo de atividade exercida pela pessoa jurídica – sobre a receita bruta apurada, nos trimestres, auferida nas atividades respectivas;

b) demais acréscimos à base de cálculo, tais como: ganhos de capital nas alienações de ativos; rendimentos e ganhos líquidos produzidos por aplicações financeiras de renda fixa e variável, juros relativos à remuneração do capital próprio, parcela das receitas auferidas nas exportações às pessoas vinculadas ou a países com tributação favorecida que exceder ao valor já apropriado na escrituração da empresa e demais receitas, rendimentos e resultados positivos.

Embora não seja um regime obrigatório, o Lucro Presumido é bastante difundido devido a sua simplicidade e, principalmente, por questões de estratégia tributária, pois pode representar economia tributária, sobretudo nas empresas altamente lucrativas. Portanto, se não houver impedimento, pode ser uma boa ferramenta de planejamento tributário.(Manual IRPJ Lucro Presumido). A opção pelo regime de tributação com base no Lucro Presumido será manifestada com o pagamento da primeira ou única quota do imposto devido correspondente ao primeiro período de apuração de cada ano-calendário. A saída do sistema de tributação pelo lucro presumido pode ocorrer anualmente por opção ou, obrigatoriamente, quando a pessoa jurídica deixar de se enquadrar nas condições para permanecer no sistema. O imposto de renda devido, apurado trimestralmente, será pago em quota única, até o último dia útil do mês subseqüente 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

UNI-RN

no último dia útil dos três meses subseqüentes ao de encerramento do período de apuração a que corresponder.

A sistemática de tributação pelo Lucro Presumido é regulamentada pelos artigos 516 a 528 do Regulamento do Imposto de Renda (Decreto 3.000/99). As Leis nºs 8.981/95, arts. 27 e 45; 9.065/95, art. 1º; 9.249/95, arts. 1º, 9º, § 4º, 10, 11, § 2º, 15, 17, 21, § 2º, 22, § 1º, 27, 29, 30 e 36, V; 9.430/96, arts. 1º, 4º, 5º, 7º, 8º, 19, § 7º, 22, § 3º, 51 a 54, 58, 70 e 88, XXVI e 9.718/98, arts. 13 e 14; MP 2.158-35/2001, art. 20; RIR/99, art. 516 a 528.

De acordo com a Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998:

> **Art. 13.** A pessoa jurídica cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), ou a R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) multiplicado pelo número de meses de atividade do ano-calendário anterior, quando inferior a 12 (doze) meses, poderá optar pelo regime de tributação com base no lucro presumido.

Podem optar pela tributação com base no lucro presumido as pessoas jurídicas, não obrigadas à apuração do lucro real, cuja receita bruta total, no ano-calendário imediatamente anterior, tenha sido igual ou inferior a R$ 48.000.000,00 ou ao limite proporcional de R$ 4.000.000,00 multiplicados pelo número de meses de atividade no ano, se inferior a 12 (Lei nº. 9.718/1998, art. 14 , com a redação dada pela Lei nº. 10.637/2002, art. 46). As demais pessoas jurídicas que não se enquadrem nas condições a que se referem observadas o limite de receita bruta, poderão, a partir de 01/01/99, exercer a opção pela sistemática do lucro presumido, inclusive:

- ✓ As sociedades civis de profissão regulamentada;
- ✓ As pessoas jurídicas que exploram atividade rural;
- ✓ As sociedades por ações, de capital aberto;

- ✓ As empresas que se dediquem à compra e à venda, ao loteamento, à incorporação ou à construção de imóveis e à execução de obras da construção civil;
- ✓ As empresas que tenham sócios ou acionistas residentes ou domiciliados no exterior;
- ✓ As empresas constituídas sob qualquer forma societária, de cujo capital participem entidades da administração pública, direta ou indireta, federal, estadual ou municipal;
- ✓ Que sejam filiais, sucursais, agências ou representações, no país, de pessoas jurídicas com sede no exterior;
- ✓ As empresas que vendam bens importados, qualquer que seja o valor da receita auferida com a venda desses produtos.
- ✓ As corretoras de seguro, por serem consideradas empresas de intermediação de negócios.

Também podem optar pela tributação com base no lucro presumido as pessoas jurídicas que iniciarem atividades ou que resultarem de incorporação, fusão ou cisão, desde que não estejam obrigadas à tributação pelo lucro real (Manual de Instruções da DIPJ/2008).

Não pode optar pelo regime do lucro presumido, ainda que preenchendo o requisito relativo ao limite máximo de receita bruta, são aquelas pessoas jurídicas que, por determinação legal (Lei nº. 9.718/98, art. 14; RIR/99, art. 246), estão obrigadas à apuração do lucro real, a seguir:

- ✓ Pessoas jurídicas cujas atividades sejam de bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos de desenvolvimento, caixas econômicas, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades corretoras de títulos e valores mobiliários, empresas de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito, empresas de seguro privado e de capitalização e entidades de previdência privada aberta;
- ✓ Pessoas jurídicas que tiverem lucros, rendimentos ou ganhos de capitais oriundos do exterior;
- ✓ Pessoas jurídicas que, autorizadas pela legislação tributária, queiram usufruir de benefícios fiscais relativos à isenção ou redução do imposto de renda;

UNI DN

- ✓ Pessoas jurídicas que, no decorrer do ano-calendário, tenham efetuado o recolhimento mensal com base em estimativa;
- ✓ Pessoas jurídicas que explorem as atividades de prestação cumulativa e contínua de serviços de assessoria de crédito, mercadológica, gestão de crédito, seleção e 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).

3.10 PATRIMONIO DE AFETAÇÃO

A lei 10931/2004, trata o regime de tributaria do patrimônio de afetação como uma forma de garantia aos consumidores.

Segundo Paiva (2012):

> O Patrimônio de Afetação é a segregação patrimonial de bens do incorporador para uma atividade específica, com o intuito de assegurar a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes, mesmo em caso de falência ou insolvência do incorporador.

De acordo com a Gazeta, (2005), "Patrimônio de afetação reduz risco na compra de imóveis". Com isso, para quem vai comprar seu imóvel pelo o programa terá mais certeza do bem recebido. Já "patrimônio de afetação vai elevar custos". Tendo em vista que, as incorporadoras e construtoras que estiver enquadrada do PCMVA, terão que ter uma para contabilidade para cada obra construída. (MONTEIRO, 2004.)

No entanto, já há quem concorde que o projeto gera seus beneficio para as empresas nele participante, como "Imposto de construtoras será reduzido para até 1%". (MONTEIRO, 2004)

Mesmo com as temidas regra apara cumprir todos os requisitos opostos pela adesão do regime de afetação, há uma redução bastante significativa em relação a carga tributaria sobre o faturamento das empresas.

3.11 REQUISITOS PARA A OPÇÃO DO RET

De acordo com instrução normativa 934/ de abril de 2009, no seu art. 2 º "A opção da incorporação imobiliária no RET, de que trata o art. 1 º, será considerada efetivada quando atendidos os seguintes requisitos, a serem efetuados pela ordem em que estão descritos":

I - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária nos termos dos arts. 31-A a 31-E da Lei n º 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

II - inscrição de cada "incorporação afetada" no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento 109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação; e

III - apresentação do Termo de Opção pelo RET à Delegacia da Receita Federal do Brasil (DRF) ou à Delegacia da Receita Federal do Brasil de Administração Tributária (Derat) com jurisdição sobre o estabelecimento matriz da pessoa jurídica.

No entanto os requisitos impostos são de caráter opcional, deixando livre a escolha da empresa a fazer esse tipo de adesão.

4. METODOLOGIA

Para Gil (2002) pode-se definir pesquisa como o procedimento racional e sistemático que tem como objetivo proporcionar respostas aos problemas que são propostos. A pesquisa foi desenvolvida por meio de recursos disponíveis através da utilização cuidadosa de métodos, técnicas e outros procedimentos científicos.

4.1 Objetivos da pesquisa

A pesquisa foi elaborada com o objetivo de verificar e descrever o comportamento sobre o regime de tributação referente ao Regime Especial de Tributação. Com isso o trabalho se caracteriza como um pesquisa descritiva quanto ao seu objetivo, segundo Gil (2002), procura descrever as características de determinada população ou fenômeno ou estabelecimento de relações entre as variáveis.

No projeto foi possível descrever todas as características e objetivos do Regime Especial de Tributação, como também a importância do beneficio fiscal para as empresas, assim sendo evidenciadas as vantagens da opção para a alavancagem nas vendas no rabo imobiliário na construtora, no ano de 2012.

4.2 Tipo da pesquisa

Na pesquisa foi considerado um estudo de caso no qual houve uma abordagem mais profundada sobre o assunto onde permitiu seu amplo e detalhado conhecimento sobre o assunto. Para Beuren (2004), o estudo de caso caracteriza-se principalmente pelo estudo concentrado de um único caso.

O estudo de caso possui ferramentas que são necessárias para a busca de soluções para os questionamentos feitos pela pesquisa.

UNI-RN

De acordo com Oliveira (1998, p. 117), "a pesquisa tem por objetivo estabelecer uma serie de compreensões no sentido de descobrir respostas para indagações e questões que existem."

4.1. Abordagem

Este trabalho traz uma abordagem quantitativa, pois busca descrever significados que são considerados como inerentes aos objetos e atos, por isso é definido objetivo. Segundo Rodrigues (2007) nesta abordagem as informações obtidas podem ser quantificáveis, a interpretação dos fenômenos e a atribuição de significados são básicas no processo.

4.3. Coleta de dados

A coleta de dados foi realizada através de várias fontes de informações, sendo estes através de informações coletadas por meios de pesquisas e análises, sendo assim demonstrada através de quadros comparativos e por meio de planilhas do Excel. Com isso, esclareceu o assunto abordado e evidenciou o resultado do impacto na carga tributária da empresa optante pelo o regime especial de tributação.

6. ANÁLISE DOS RESULTADOS

O Regime Especial de Tributação (RET) aplicável às incorporações imobiliárias, instituído pelo art. 1 º da **Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004**, tem caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação. O RET trata da unificação dos impostos federais calculados sobre o faturamento mensal da empresa. Até 31 de dezembro de 2013, para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social, cuja construção tenha sido iniciada a partir de 31 de março de 2009, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o caput será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida.

Para este efeito consideram-se projetos de incorporação de imóveis de interesse social os destinados à construção de unidade residencial de valor comercial até R$ 60.000,00 no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), de que trata a Medida Provisória nº 459/09.

O percentual de 1% correspondente ao pagamento unificado dos tributos será distribuído da seguinte forma:

I - 0,44% (quarenta e quatro centésimos por cento) como Cofins;

II - 0,09% (nove centésimos por cento) como Contribuição para o PIS/Pasep;

III - 0,31% (trinta e um centésimos por cento) como IRPJ; e

IV - 0,16% (dezesseis centésimos por cento) como CSLL.

Este estudo evidencia através de simulação do faturamento da empresa no ramo da construção civil X com opção ao RET e com regime de tributação Lucro Presumido. Trata-se de uma empresa de médio porte situada em Natal.

O Faturamento anual foi simulado no valor de 6.000.000,00 discriminados no período de 12 meses conforme quadros abaixo.

DE 01/01/2012 Á 31/12/2012

EMPRESA: X

CNPJ: 00.000.000/000-00

EMPRESA LUCRO PRESUMIDO

MÊS	Fat. RET	Perc. 1%
JANEIRO	R$ 500.000,00	R$ 5.000,00
FEVEREIRO	R$ 500.000,00	R$ 5.000,00
MARÇO	R$ 500.000,00	R$ 5.000,00
ABRIL	R$ 500.000,00	R$ 5.000,00
MAIO	R$ 500.000,00	R$ 5.000,00
JUNHO	R$ 500.000,00	R$ 5.000,00
JULHO	R$ 500.000,00	R$ 5.000,00
AGOSTO	R$ 500.000,00	R$ 5.000,00
SETEMBRO	R$ 500.000,00	R$ 5.000,00
OUTUBRO	R$ 500.000,00	R$ 5.000,00
NOVEMBRO	R$ 500.000,00	R$ 5.000,00
DEZEMBRO	R$ 500.000,00	R$ 5.000,00
TOTAL	**R$ 6.000.000,00**	**R$ 60.000,00**

Fonte: Elaboração própria, 2013.

No exercício de 2012, a empresa obteve um faturamento de R$ 6.000.000,00 onde foi tributado a um percentual de um por cento. Nesse contexto, a empresa pagou R$ 60.000,00 de imposto tendo como principal vantagem isenção dos 10% de valor agregado obrigatório para todas as empresas lucro presumindo, conforme o regulamento do IR.

UNI-RN

FATURAMENTO 2012
EMPRESA X
CNPJ: 00.000.000/000-00

TRIBUTAÇÃO: LUCRO PRESUMIDO							
MÊS	CÓDIGO	8109	2172			2089	2372
	FATURAMENTO	PIS	COFINS	IRPJ 32%	IPRJ 15%	ADICIONAL 10%	IRPJ	CONT. SOCIAL
JANEIRO	R$ 500.000,00	R$ 650,00	R$ 3.000,00	R$ 160.000,00	R$ 24.000,00	R$ 14.000,00	38.000,00	R$ 14.400,00
FEVEREIRO	R$ 500.000,00	R$ 650,00	R$ 3.000,00	R$ 160.000,00	R$ 24.000,00	R$ 14.000,00	38.000,00	R$ 14.400,00
MARÇO	R$ 500.000,00	R$ 650,00	R$ 3.000,00	R$ 160.000,00	R$ 24.000,00	R$ 14.000,00	38.000,00	R$ 14.400,00
ABRIL	R$ 500.000,00	R$ 650,00	R$ 3.000,00	R$ 160.000,00	R$ 24.000,00	R$ 14.000,00	38.000,00	R$ 14.400,00
MAIO	R$ 500.000,00	R$ 650,00	R$ 3.000,00	R$ 160.000,00	R$ 24.000,00	R$ 14.000,00	38.000,00	R$ 14.400,00
JUNHO	R$ 500.000,00	R$ 650,00	R$ 3.000,00	R$ 160.000,00	R$ 24.000,00	R$ 14.000,00	38.000,00	R$ 14.400,00
JULHO	R$ 500.000,00	R$ 650,00	R$ 3.000,00	R$ 160.000,00	R$ 24.000,00	R$ 14.000,00	38.000,00	R$ 14.400,00
AGOSTO	R$ 500.000,00	R$ 650,00	R$ 3.000,00	R$ 160.000,00	R$ 24.000,00	R$ 14.000,00	38.000,00	R$ 14.400,00
SETEMBRO	R$ 500.000,00	R$ 650,00	R$ 3.000,00	R$ 160.000,00	R$ 24.000,00	R$ 14.000,00	38.000,00	R$ 14.400,00
OUTUBRO	R$ 500.000,00	R$ 650,00	R$ 3.000,00	R$ 160.000,00	R$ 24.000,00	R$ 14.000,00	38.000,00	R$ 14.400,00
NOVEMBRO	R$ 500.000,00	R$ 650,00	R$ 3.000,00	R$ 160.000,00	R$ 24.000,00	R$ 14.000,00	38.000,00	R$ 14.400,00
DEZEMBRO	R$ 500.000,00	R$ 650,00	R$ 3.000,00	R$ 160.000,00	R$ 24.000,00	R$ 14.000,00	38.000,00	R$ 14.400,00
TOTAL	**R$ 6.000.000,00**							

CÓDIGO	2089	2372	03 PARCELAS DE:	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
1º TRIMESTRE	R$ 114.000,00	R$ 43.200,00	R$ 38.000,00	R$ 14.400,00
2º TRIMESTRE	R$ 114.000,00	R$ 43.200,00	R$ 38.000,00	R$ 14.400,00
3º TRIMESTRE	R$ 114.000,00	R$ 43.200,00	R$ 38.000,00	R$ 14.400,00
4º TRIMESTRE	R$ 114.000,00	R$ 43.200,00	R$ 38.000,00	R$ 14.400,00

Fonte: Elaboração própria, 2013.

Foi analisado o faturamento da mesma empresa com o regime normal do lucro presumido no exercício 2012. O faturamento total foi de R$ 6.000.000,00 a arrecadação dos impostos obteve um valor de R$ 672.600,00 referente ao PIS, COFINS, CSLL, IRPJ. A alta carga tributaria faz com as empresas cobre do governo medidas que possam desonerar a alta carga tributária.

8. REFERÊNCIAS

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AUGUSTIN, Eneas Jonatas. **Planejamento tributário em uma incorporadora imobiliária:** Lucro Real x Lucro Presumido x Regime Especial de Tributação. 61p. Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina Florianópolis, 2007. Disponível em: http://tcc.bu.ufsc.br/Contabeis293853. Acessado em 07 de junho de 2013.

BEUREN, Ilse Maria. [et al.]; **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

BRASIL. **Decreto n.º 6025, de 22 de janeiro de 2007**. Institui o Programa de Aceleração do Crescimento - PAC, o seu Comitê Gestor, e dá outras providências. Brasília/DF, 2007.

_____. **Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998**. Aplicada no âmbito da legislação tributária federal, relativamente às contribuições para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, de que tratam o art. 239 da Constituição e a Lei Complementar nº 70, de 30 de dezembro de 1991, ao Imposto sobre a Renda e ao Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativos a Títulos ou Valores Mobiliários - IOF. Brasília/DF, 1998. Disponível em: http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/leis/Ant2001/lei971898.htm. Acessado em 09 de junho de 2013.

_____. **Instrução Normativa n.º 093, de 24 de dezembro de 1997**. Dispõe sobre a apuração do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro das pessoas jurídicas a partir do ano-calendário de 1997. Brasília/DF, 1997. Disponível em: http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/ins/Ant2001/1997/insrf09397.htm. Acessado em 10 de junho de 2013.

UNI-RN

_____. Receita Federal do Brasil. **Regime de Incidência Cumulativa**. Disponível em: http://www.receita.fazenda.gov.br/pessoajuridica/pispasepcofins/regincidencia cumulativa.htm. Acessado em 08 de junho de 2013.

_____. **Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995**. Altera a legislação do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como da contribuição social sobre o lucro líquido, e dá outras providências. Brasília/DF, 1995. Disponível em: http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/leis/Ant2001/lei924995.htm. Acessado em 09 de junho de 2013.

_____. **Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995.** Altera a legislação tributária Federal e dá outras providências. Brasília/DF, 1995. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8981.htm. Acessado em 05 de junho de 2013.

CONSULTORIA, Líber. **Regime especial de tributação para as incorporadoras imobiliárias**. Disponível em:http://ogestorimobiliario.blogspot.com.br/2013/04/regime-especial-de-tributacao-para-as.html. Acessado em 09 de junho de 2013.

DESCHAMPS, Gabriela. Planejamento tributário: Lucro Presumido x Lucro Real em uma empresa incorporadora imobiliária. 68p. Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis da Universidade. Federal de Santa Catarina. Florianópolis 2008. Disponível em: http://tcc.bu.ufsc.br/Contabeis292217. Acessado em 07 de junho de 2013.

FOLHA DE SÃO PAULO. **Imposto de construtoras será reduzido para até 1%**. São Paulo, 2009.

GAZETA MERCANTIL. **Imóveis:** Patrimônio de afetação reduz risco na compra de imóveis. São Paulo, p. n/a, Jun 01 2005

MONTEIRO, V. Patrimônio de afetação vai elevar custos. **Noticias Financeiras**. Miami. United States, p. 1-1, Jul 09 2004.

UNI-RN

PAIVA, João Pedro Lamana. **Patrimônio de afetação**. Direito registral. Disponível em: http://www.mp.rs.gov.br/urbanistico/doutrina/id604.htm. Acessado em 08 de junho de 2013.

SILVA, Fábio Ourique da. **PAC - Como Acelerar um continente?** Porto Alegre, RS. Disponível em: http://www.pucrs.br/mj/artigo-pac.php. Acessado em 08 de junho de 2013.