

**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO (UFERSA)
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO (PROPPG)
ESPECIALIZAÇÃO EM CONTABILIDADE E PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO (TCC)**

MICHELE GOMES VARELA SILVA

**LUCRO PRESUMIDO E REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET):
ESTUDO DE CASO EM UMA EMPRESA QUE REALIZA ATIVIDADES DE
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Mossoró/RN

2024

Resumo:

O artigo examina o Regime Especial Tributário (RET) como uma alternativa vantajosa para incorporadoras imobiliárias, focando na redução da carga tributária, ao adquirir patrimônio de afetação. Foram analisadas as características do RET e sua comparação com o Lucro Presumido, evidenciando que, entre 2021 e 2022, a carga tributária no RET aumentou menos que no Lucro Presumido, mostrando seu potencial para otimizar custos e melhorar a gestão financeira.

O estudo destaca que o RET oferece um alívio fiscal significativo, especialmente benéfico para empresas com margens de lucro menores. A escolha do regime tributário adequado é crucial para a competitividade e viabilidade dos projetos, tornando o planejamento tributário uma ferramenta essencial. Assim, a adoção do RET representa uma estratégia inteligente para as incorporadoras, promovendo um ambiente mais sustentável e promissor no setor da construção civil. A análise contínua das opções tributárias é vital para maximizar resultados e garantir conformidade

Palavras-chave: RET. Incorporação. Lucro presumido. Patrimônio.

1 INTRODUÇÃO

O setor da construção civil desempenha um papel fundamental na economia brasileira, sendo um dos principais responsáveis pelo desenvolvimento urbano e pela geração de empregos. Dentro desse contexto, as empresas de incorporação se destacam, uma vez que são responsáveis pela construção e comercialização de imóveis, abrangendo projetos residenciais, comerciais e empreendimentos de grande porte.

A gestão tributária dessas empresas é um aspecto crucial, uma vez que o contador tem entendimento e aplicação das legislações fiscais podem impactar significativamente sua lucratividade. A Lei nº 10.931/2004, ocorreu logo após a criação do patrimônio de afetação regulamentado pela mesma lei.

Para usufruir desse benefício, é necessário cumprir as regras e normas estabelecidas pela Receita Federal para obter uma alíquota diferenciada sobre impostos como PIS, COFINS, CSLL e IRPJ, que são consolidados em uma única guia. Esse regime é pouco conhecido, mesmo entre contadores, resultando em empresas elegíveis permanecendo no Lucro Presumido ou Lucro Real, com uma carga tributária mais alta.

Cada regime tributário possui características e complexidades distintas, e é essencial avaliar as necessidades da empresa, seu funcionamento e sua elegibilidade para o benefício.

O estudo de caso visa analisar a tributação federal para esse setor, comparando a carga tributária entre o RET e o Lucro Presumido, a fim de identificar a melhor alternativa em termos de economia tributária.

Este estudo tem como objetivo identificar o impacto financeiro oriundo da implantação do RET em comparação com o Lucro Presumido, como objetivo específico explorar uma alternativa tributária, o Regime Especial Tributário (RET), visando a redução da carga tributária para incorporadoras imobiliárias ao adquirirem patrimônio de afetação, e analisar os tributos federais que incidem sobre elas, especificamente o PIS, COFINS, CSLL e IRPJ. Serão examinados os regimes tributários de Lucro Presumido e Regime Especial Tributário (RET), comparando suas características e identificando a opção mais vantajosa para as empresas.

Além disso, será abordado uma estratégia para minimizar o recolhimento de tributos, evidenciando as vantagens do RET nesse processo. Com isso, pretende-se fornecer uma visão abrangente sobre a eficiência tributária no setor de incorporação, contribuindo para a tomada de decisões informadas e estratégicas.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Esse referencial será organizado da seguinte forma: Lei complementar, definição do benefício RET, patrimônio de afetação, incorporação imobiliária, além da definição do Lucro Presumido e sua apuração.

2.1 LEI nº10.931/2004

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

A lei define os direitos e deveres das incorporadoras no contexto do regime especial de tributação e do regime de patrimônio de afetação. Seu objetivo principal é garantir a continuidade e a entrega das unidades habitacionais aos adquirentes.

2.2 BENEFICIO RET

O RET foi criado pela Lei Federal 10.931/2004 sendo posteriormente atualizada pela Lei Federal 12.844 de 2013, é importante ressaltar que, conforme o Art. 1º da Lei nº 10.931/04, é opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação, no âmbito da incorporação imobiliária esses "direitos de crédito" referem-se a direitos que os adquirentes têm de receber algo o imóvel enquanto "obrigações do incorporador" referem-se aos deveres que o incorporador tem para com esses adquirentes, como a entrega do imóvel em conformidade com o contrato

De acordo com o Art. 4º da Lei nº 10.931/2004, as incorporações imobiliárias que optam pelo Regime Especial de Tributação (RET) ficam sujeitas ao pagamento de uma alíquota de 4% sobre a receita mensal recebida, e 1% para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social, mas nesse artigo não iremos retratar esse tipo de apuração. Esse pagamento mensal unificado abrange os seguintes tributos, imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ); Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL); Programa de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/PASEP); Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

Esse regime especial foi criado para simplificar a apuração e o recolhimento desses tributos, oferecendo uma alternativa mais direta para as incorporadoras. Em vez de calcular separadamente cada um dos tributos mencionados, a incorporadora paga um percentual fixo sobre a receita, que unifica todas essas contribuições tributárias.

Segundo a Instrução Normativa RFB 2.179 de 05 de março de 2024 no art. 5 a opção pelo RET fica condicionada:

- I - à afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária nos termos dos artigos 31-A a 31 -E da [Lei nº 4.591, de 1964](#);
- II - à adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico - DTE;
- III - à regularidade fiscal da matriz da pessoa jurídica quanto aos tributos administrados pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil - RFB, às contribuições previdenciárias e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN;
- IV - à regularidade quanto ao recolhimento ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS;
- V - à inexistência de créditos não quitados de órgãos e entidades federais, nos termos do inciso II do caput do art. 6º da [Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002](#);

Após a aprovação do pedido de adesão ao RET, a incorporadora é responsável por manter as certidões fiscais atualizadas, também deve estar em situação regular quanto ao recolhimento das contribuições previdenciárias, além disso, é obrigatório fazer a contabilidade separada para cada incorporação incluída no RET.

Essa separação contábil tem como finalidade garantir a clareza e permitir a fiscalização adequada das receitas e despesas associadas ao CNPJ vinculado, facilitando um controle mais detalhado das unidades vendidas durante o período em que a incorporadora usufrui dos benefícios do RET.

De acordo com Mattos (2011), a apuração no Regime Especial de Tributação (RET) se resume em uma metodologia simplificada para calcular impostos e contribuições federais, resultando em uma carga tributária menor.

Conforme Instrução Normativa RFB 2.179 de 05 de março de 2024 no art. 15 a repartição da alíquota são: IRPJ: 1,26%, CSLL: 0,66%, PIS: 0,37%, COFINS: 1,71%. E sobre a o pagamento no art. 16 cita o pagamento unificado dos tributos incidentes sobre a incorporação de que trata o caput do art. 13 deverá ser efetuado até o 20º (vigésimo) dia do

mês subsequente ao do recebimento das receitas, a incorporadora deverá informar no Documento de Arrecadação de Receitas Federais – Darf, com código de receita 4095.

A Lei 10.931/04 determina que a empresa poderá usufruir dos benefícios fiscais até que receba o valor total das vendas das unidades do empreendimento incorporado ou o valor completo do contrato de construção, independentemente de quando essas vendas ou contratos foram fechados.

2.3 PATRIMONIO DE AFETAÇÃO

A Lei nº 10.931/2004, originada da Medida Provisória 2.221 de 2001, trouxe modificações importantes à Lei nº 4.591/1964, que rege as incorporações imobiliárias no Brasil. Uma das alterações mais significativas foi a instituição do patrimônio de afetação, um mecanismo jurídico que visa proteger os adquirentes de imóveis em construção, especialmente após a ocorrência de vários casos de insolvência e inadimplência por parte de incorporadoras, que deixaram promissários compradores sem seus imóveis e com prejuízos financeiros.

O patrimônio de afetação, segundo aponta Fries (2013), quer dizer segregação e significa separar os empreendimentos afetados do patrimônio da incorporadora, ou seja, à separação dos empreendimentos vinculados do patrimônio da incorporadora.

No § 1º da Lei nº 10.931/2004 dispõe que o patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação afetada.

Para Mattos (2011), não há uma constituição de um novo patrimônio distinto do patrimônio da incorporadora, mas uma concessão de uma autonomia funcional, ou seja, o patrimônio de afetação permite que os bens e direitos relacionados a uma incorporação fiquem separados do restante do patrimônio da incorporadora. Com isso, esses bens não podem ser utilizados para quitar outras dívidas da empresa, garantindo que os recursos obtidos com a venda das unidades sejam destinados exclusivamente à conclusão do empreendimento. Em caso de falência ou dificuldades financeiras da incorporadora, o patrimônio de afetação assegura que os compradores tenham maior segurança jurídica de que o empreendimento será finalizado, ou ao menos que os recursos vinculados à incorporação sejam utilizados para tal fim.

Cristina Malaski (2014) cita que:

Essa espécie de separação ou divisão de patrimônio, que é direcionado e destinado a finalidades específicas para a construção do empreendimento, é característica principal da chamada teoria da afetação. A afetação não significa, necessariamente, a disposição do bem, tampouco a saída do patrimônio do indivíduo ou da empresa. Trata-se, na verdade, da imobilização do patrimônio até o atingimento de finalidade específica.

Ainda de acordo com Cristina Malaski (2014), é possível realizar a afetação de todo o patrimônio relacionado à incorporação, como o terreno, acessões, receitas de vendas, encargos fiscais, trabalhistas e previdenciários, tornando esses bens protegidos e separados do patrimônio do incorporador e de outros patrimônios afetados. Isso significa que, até a conclusão do empreendimento, esses bens só podem ser acessados por credores ligados

àquela incorporação específica, impedindo que credores de outros empreendimentos possam executar ações sobre eles.

O professor Pedro Elias Avvad em sua obra “Direito imobiliário traz um resumo didático das consequências ao aderir o regime de afetação:

Com a afetação patrimonial da incorporação devidamente registrada, os direitos e obrigações estarão segregados e confinados ao objetivo específico do empreendimento beneficiando, exclusivamente, as partes envolvidas com os resultados diretos proporcionados, respondendo, estas, apenas pelas dívidas concernentes à respectiva construção. Além disso, o registro imobiliário da incorporação dá ensejo a diversas responsabilidades e obrigações legais e contratuais para o incorporador, relativas ao dever de construir e entregar coisa futura por preço determinado ou determinável. Desse modo, o adquirente fica duplamente protegido, tanto pelo regime de afetação e segregação do empreendimento, como, ainda, pelas obrigações legais e contratuais que são atribuídas ao incorporador. Isto não elimina inteiramente os riscos de algum insucesso, porém, garante ao adquirente o prosseguimento da obra, mesmo em caso de falência ou declaração de insolvência do incorporador, porquanto, nesse caso, o empreendimento não será arrecadado pela massa falida, podendo a obra ser concluída com os recursos existentes ou com os que vierem a ser criados pelos próprios interessados

Para Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2009, p. 111), “a empresa que utilizar-se da afetação do patrimônio, para efeitos de tributação do Imposto de Renda, são equiparadas às demais pessoas jurídicas e podem optar pelo RET, referente ao empreendimento afetado”

Quando o regime de afetação é averbado, o empreendimento assume novas obrigações que precisam ser seguidas tanto no aspecto jurídico quanto contábil. De acordo com o capítulo I-A da Lei nº 10.931/2004, uma dessas obrigações é a criação de uma comissão de representantes, que deve ser eleita em assembleia pelos adquirentes para acompanhar e fiscalizar o andamento da obra. A comissão deve receber trimestralmente relatórios e medições da obra, que devem ser mantidos em sigilo, sendo os representantes passíveis de punição por descuido.

A extinção do patrimônio de afetação acontece com a emissão do habite-se, e o incorporador deve registrar a extinção no cartório de imóveis competente. No entanto, a extinção também pode ocorrer por denúncias feitas pelos adquirentes.

2.4 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A incorporação imobiliária é o processo legal e técnico pelo qual um empreendedor, denominado incorporador, promove a construção de um edifício ou conjunto de unidades imobiliárias (como apartamentos ou casas) com o objetivo de comercializá-los antes ou durante a obra. Esse processo é regulamentado pela Lei nº 4.591/64, que define as regras para o desenvolvimento, venda e entrega de unidades imobiliárias. A incorporação envolve uma série de etapas, incluindo a aprovação do projeto junto aos órgãos competentes, o registro da incorporação no cartório de imóveis e a comercialização das unidades para futuros proprietários.

Além disso, a Lei nº 10.931/2004 alterou a Lei nº 4.591/1964, instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, é uma proteção jurídica, em que o patrimônio do empreendimento é separado do patrimônio pessoal do incorporador, garantindo maior segurança para os adquirentes. Isso evita que dívidas pessoais do incorporador afetem o andamento do projeto imobiliário.

Conforme está disposto no § 1º do artigo 2º da Instrução Normativa RFB nº 2.194/2004, verifica-se que:

- I - Incorporador, a pessoa física ou jurídica que, embora não execute a construção, firme compromisso de fazê-lo ou realize a venda de frações ideais de terreno com o objetivo de vincular 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
- II - Incorporação imobiliária, 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.

Em resumo, a incorporação imobiliária é o processo pelo qual se viabiliza a construção e comercialização de imóveis, sempre obedecendo a normas legais que garantem a segurança dos envolvidos.

De acordo com Cambler (1993), a incorporadora possui diversas responsabilidades, como a elaboração e aprovação do projeto, a compra do terreno, a contratação de serviços para a construção dos imóveis e a venda das unidades. Grande parte das vendas acontece ainda na fase de projeto, permitindo que a construção seja financiada com os recursos obtidos dos compradores. O incorporador, que está à frente da incorporadora, é o responsável por viabilizar e coordenar todas as etapas do empreendimento, desde o início até a conclusão.

2.5 LUCRO PRESUMIDO E SUA APURAÇÃO

O lucro presumido é um regime tributário simplificado utilizado por empresas no Brasil para calcular o imposto de renda (IRPJ) e a contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL). Nesse regime, o lucro da empresa é presumido com base em um percentual fixo aplicado sobre a receita bruta, variando conforme o tipo de atividade da empresa.

Esse percentual substitui a apuração do lucro real, facilitando a apuração de tributos para empresas que não têm grandes despesas operacionais ou que desejam evitar a complexidade do lucro real.

Os percentuais de presunção para o cálculo do lucro presumido variam de acordo com o setor de atuação, como 8% para atividades comerciais e 32% para atividades de prestação de serviços. Esses valores são aplicados sobre a receita bruta da empresa, e sobre esse montante são calculados os impostos devidos. No caso de incorporações imobiliárias, a presunção de lucro no regime é de 8% sobre a receita bruta obtida com a venda das unidades imobiliárias, quando a empresa atua na venda de imóveis prontos ou em construção. Esse percentual é aplicado sobre a receita da incorporação, e sobre o valor presumido é calculado o Imposto de Renda (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL).

Esse regime é adequado para empresas que faturam até R\$ 78 milhões por ano, proporcionando uma forma menos burocrática de apuração de tributos.

Segundo Rodrigues et al (2009, p.327) o Lucro Presumido é:

O lucro presumido é uma forma de tributação simples para determinação da base de cálculo do imposto de renda (IRPJ) e da contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), devidos trimestralmente das pessoas jurídicas que não estiverem obrigadas, no ano calendário, a apuração pelo Lucro Real.

No Brasil é regulamentado principalmente pela Lei nº 9.718/1998 e pelo Decreto-Lei nº 1.598/1977, que tratam da tributação pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e pela Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL).

A Lei nº 9.718/1998 estabelece as regras de cálculo para o lucro presumido, fixando os percentuais de presunção sobre a receita bruta da empresa, que variam conforme a atividade exercida. Esses percentuais são aplicados para determinar a base de cálculo sobre a qual incidirão os tributos, como o IRPJ e a CSLL.

De acordo com o Art. 208 § 1º da Lei 9.580/2018, a receita bruta obtida a cada mês deve ter algumas deduções. Essas deduções incluem devoluções de mercadorias, vendas que foram canceladas e descontos incondicionais concedidos. O pagamento dos impostos relacionados a essa receita deve ser feito por meio do Documento de Arrecadação da Receita Federal (DARF), utilizando o código de recolhimento 2089. Além disso, o Art. 3º e o § 1º da Lei nº 9.249/95 estabelecem que a alíquota para o cálculo do imposto é de 15% sobre o valor presumido do lucro.

O § 1º do Art. 4º da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, dispõe que, além do imposto de renda devido pelo lucro real, presumido, real ou arbitrado, é aplicado um adicional de 10% sobre o valor do IRPJ. No entanto, esse adicional não se aplica se o lucro presumido não ultrapassar R\$ 20.000,00 por mês ou R\$ 60.000,00 por trimestre. Em outras palavras, o adicional de 10% só é cobrado sobre a parte do lucro que excede esses limites. Assim, se o lucro presumido estiver dentro desses limites, não há a cobrança do adicional.

De acordo com o inciso III do Art. 20 da Lei nº 9.249/1995, a base de cálculo para a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) no regime de lucro presumido, para empresas imobiliárias envolvidas em atividades como loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de imóveis para venda, ou revenda de imóveis adquiridos, é definida em 12% da receita bruta. A alíquota da CSLL aplicável sobre essa base de cálculo é de 9%. Para calcular a CSLL, deve-se deduzir da receita bruta as devoluções, vendas canceladas e descontos incondicionais concedidos. O pagamento dessa contribuição deve ser feito por meio do Documento de Arrecadação Federal (DARF), utilizando o código 2372. A apuração e o pagamento da CSLL são realizados trimestralmente, com prazos de vencimento nos dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano.

2.5.1 APURAÇÃO DO PIS E DA COFINS - CUMULATIVO

A Lei do PIS/Pasep e da COFINS refere-se à legislação que regula as contribuições sociais destinadas ao financiamento da seguridade social no Brasil. Essas contribuições são impostas sobre a receita das empresas e servem para financiar programas de saúde, previdência e assistência social. O regime cumulativo de PIS e COFINS é regido principalmente pela Lei nº 9.718, de 1998. Nesse regime, as contribuições são calculadas diretamente sobre a receita bruta da empresa, sem a possibilidade de dedução de créditos. As alíquotas aplicáveis são de 0,65% para o PIS e 3% para a COFINS.

Conforme o Decreto nº 4.524, de 17 de dezembro de 2002, parágrafo único do art. 2º “Para efeito do disposto na alínea “a” do inciso I e no inciso II, compreende-se como receita a totalidade das receitas auferidas, independentemente da atividade exercida pela pessoa jurídica e da classificação contábil adotada para sua escrituração.”

Já no art. 16 no mesmo Decreto, verifica-se que:

Na hipótese de atividade imobiliária relativa a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem assim a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, a receita bruta corresponde ao valor efetivamente recebido pela venda da

unidade imobiliária, de acordo com o regime de reconhecimento de receitas previsto, para o caso, pela legislação do Imposto de Renda (Medida Provisória nº 2.221, de 4 de setembro de 2001, art. 2º, e Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, art. 30).

A receita bruta é definida de acordo com o valor efetivamente recebido pela venda da unidade imobiliária. Portanto, as alíquotas para as contribuições cumulativas são aplicadas sobre o valor da receita bruta apurada conforme o regime de reconhecimento de receitas.

Descrito na Lei nº 9.718/98, em seu art. 2º, o regime cumulativo do PIS e da COFINS, não apresenta descontos referentes a créditos. E com isso nas deduções não considera valores referentes a custos, encargos e outras despesas. Para determinação da base cálculos das contribuições, se exclui da receita bruta valores como de vendas canceladas e os descontos incondicionais concedidos. O pagamento das contribuições de PIS e Cofins no regime cumulativo deve ser efetuado até o dia 20 do mês seguinte ao período de apuração. Para isso, o Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF) deve ser preenchido com os códigos específicos: 8109 para o PIS e 2172 para a Cofins.

3 ASPECTOS METODOLÓGICOS

Estão detalhadas a seguir as simulações de tributação para os regimes de Lucro Presumido e RET da empresa em análise. A empresa estudada é uma incorporadora imobiliária situada em Mossoró/RN. Fundada em novembro de 2014, seu contrato social abrange atividades como Construção Civil, Incorporação de Imóveis, suas únicas fonte de receita da empresa é a incorporação de imóveis. Por solicitação dos proprietários para não divulgar o nome real da empresa, ela será referida como XY Incorporação Imobiliária Ltda.

Atualmente, a empresa adota o regime de Lucro Presumido, conforme orientação de sua contabilidade. No entanto, a XY Incorporação Imobiliária Ltda. deseja avaliar se está pagando mais ou menos tributos do que deveria com a tributação atual e buscar formas de melhorar esses resultados.

Para essa análise, foram examinadas as demonstrações contábeis dos anos de 2021 e 2022. A Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), fornecida pela contabilidade terceirizada, apresenta os valores totais de receitas usados para calcular os tributos no regime de Lucro Presumido e RET.

Em relação à abordagem do estudo de caso, trata-se de uma pesquisa quantitativa, uma vez que os dados coletados serão quantificados e transformados em valores estatísticos para serem analisados.

3.1 APURAÇÃO DO TRIBUTOS – LUCRO PRESUMIDO

A empresa estudada nos anos 2021 e 2022, uma receita bruta dentro dos limites estabelecidos pela Lei nº. 12.814/2013, dessa forma, é possível fazer a opção pelo Lucro Presumido.

3.1.1 PIS E COFINS

Nos quadros 1 e 2 está demonstrado o resultado apurado do PIS e COFINS da XY Incorporação Imobiliária Ltda, nos anos de 2021 e 2022. As alíquotas aplicadas para o PIS e COFINS são 0,65% e 3% respectivamente, sobre a receita bruta auferida no mês

Quadro 1 Cálculo dos Tributos PIS e COFINS - Lucro Presumido 2021

MÊS	RECEITA	2021	
		PIS	COFINS
JANEIRO	R\$ 140.000,00	R\$ 910,00	R\$ 4.200,00

FEVEREIRO	R\$ -	R\$ -	R\$ -
MARÇO	R\$ 125.000,00	R\$ 812,50	R\$ 3.750,00
ABRIL	R\$ -	R\$ -	R\$ -
MAIO	R\$ 145.000,00	R\$ 942,50	R\$ 4.350,00
JUNHO	R\$ -	R\$ -	R\$ -
JULHO	R\$ 130.000,00	R\$ 845,00	R\$ 3.900,00
AGOSTO	R\$ 125.000,00	R\$ 812,50	R\$ 3.750,00
SETEMBRO	R\$ 126.000,00	R\$ 819,00	R\$ 3.780,00
OUTUBRO	R\$ 130.000,00	R\$ 845,00	R\$ 3.900,00
NOVEMBRO	R\$ 130.000,00	R\$ 845,00	R\$ 3.900,00
DEZEMBRO	R\$ 140.000,00	R\$ 910,00	R\$ 4.200,00
TOTAL	R\$ 1.191.000,00	R\$ 7.741,50	R\$ 35.730,00

Fonte: Elaborada pela autora.

No quadro 02 é possível observar os valores encontrados no cálculo do PIS e COFINS no ano de 2022.

Quadro 2 Cálculo dos Tributos PIS e COFINS - Lucro Presumido 2022

MÊS	RECEITA	2022	
		PIS	COFINS
JANEIRO	R\$ -	R\$ -	R\$ -
FEVEREIRO	R\$ 150.000,00	R\$ 975,00	R\$ 4.500,00
MARÇO	R\$ 143.000,00	R\$ 929,50	R\$ 4.290,00
ABRIL	R\$ 145.000,00	R\$ 942,50	R\$ 4.350,00
MAIO	R\$ 122.000,00	R\$ 793,00	R\$ 3.660,00
JUNHO	R\$ -	R\$ -	R\$ -
JULHO	R\$ 251.820,00	R\$ 1.636,83	R\$ 7.554,60
AGOSTO	R\$ 125.291,00	R\$ 814,39	R\$ 3.758,73
SETEMBRO	R\$ 138.467,00	R\$ 900,04	R\$ 4.154,01
OUTUBRO	R\$ 139.506,00	R\$ 906,79	R\$ 4.185,18
NOVEMBRO	R\$ 142.720,00	R\$ 927,68	R\$ 4.281,60
DEZEMBRO	R\$ 286.812,00	R\$ 1.864,28	R\$ 8.604,36
TOTAL	R\$ 1.644.616,00	R\$ 10.690,00	R\$ 49.338,48

Fonte: Elaborada pela autora.

Com base nos dados apresentados nos quadros 01 e 02, temos que o valor recolhido em 2021 de PIS e COFINS foram respectivamente, R\$ 7.741,50 e R\$ 35.730,00 e em 2022 R\$ 10.690,00 e R\$ 49.338,48. No quadro 3 está relacionada a comparação dos valores encontrados nos dois anos estudados.

Quadro 3 Comparação PIS e COFINS

IMPOSTO	2021	2022	TOTAL
PIS	R\$ 7.741,50	R\$ 10.690,00	R\$ 18.431,50
COFINS	R\$ 35.730,00	R\$ 49.338,48	R\$ 85.068,48
TOTAL	R\$ 43.471,50	R\$ 60.028,48	R\$ 103.499,98

Fonte: Elaborada pela autora.

Nos anos de 2021 e 2022 foram recolhidos de PIS e COFINS o montante de R\$ 103.499,98, sendo R\$ 18.431,50 de PIS e R\$ 85.068,48 de COFINS.

3.1.2 IRPJ e CSLL

Na empresa Beta Incorporação Imobiliária Ltda, o IRPJ e a CSLL são calculados a cada trimestre. Para o IRPJ, utiliza-se um percentual de 8% sobre a receita proveniente de imóveis como base de cálculo, e sobre o resultado obtido aplica-se uma alíquota de 15%. Já para a CSLL, a base de cálculo corresponde a 12% da receita, e sobre o valor encontrado aplica-se uma alíquota de 9%. O Quadro 04 apresenta em detalhes os valores calculados para cada um desses impostos.

Quadro 4 IRPJ e CSLL 2021

ANO	PERIODO	IRPJ	CSLL	TOTAL
2021	1° TRIMESTRE	R\$ 3.180,00	R\$ 2.862,00	R\$ 6.042,00
	2° TRIMESTRE	R\$ 1.740,00	R\$ 1.566,00	R\$ 3.306,00
	3° TRIMESTRE	R\$ 4.572,00	R\$ 4.114,80	R\$ 8.686,80
	4° TRIMESTRE	R\$ 4.800,00	R\$ 4.320,00	R\$ 9.120,00
	TOTAL	R\$ 14.292,00	R\$ 12.862,80	R\$ 27.154,80

Fonte: Elaborada pela autora

No quadro 5 está demonstrado os valores dos do IRPJ e CSLL do ano 2022

Quadro 5 IRPJ e CSLL 2022

ANO	PERIODO	IRPJ	CSLL	TOTAL
2022	1° TRIMESTRE	R\$ 3.516,00	R\$ 3.164,40	R\$ 6.680,40
	2° TRIMESTRE	R\$ 3.204,00	R\$ 2.883,60	R\$ 6.087,60
	3° TRIMESTRE	R\$ 6.186,94	R\$ 5.568,24	R\$ 11.755,18
	4° TRIMESTRE	R\$ 6.828,46	R\$ 6.145,61	R\$ 12.974,07
	TOTAL	R\$ 19.735,39	R\$ 17.761,85	R\$ 37.497,24

Fonte: Elaborada pela autora

No quadro 4 e 5 foram apurados valores referentes ao IRPJ e à CSLL ao longo dos quatro trimestres, no ano 2021 foi apurado um total de R\$ 14.292,00 a título de IRPJ e R\$ 12.862,80 a título de CSLL, resultando em um montante total de R\$ 27.154,80, já no ano de 2022, foi apurado R\$19.735,39 e R\$17.761,85 respectivamente, resultando em um total de R\$37.497,24. No quadro 6, o total recolhido nos anos 2021 e 2022 de tributos federais sobre a receita de venda de imóveis por incorporação.

Quadro 6 montantes pago nos anos de 2021 e 2022.

IMPOSTO	2021	2022	TOTAL
IRPJ	R\$ 14.292,00	R\$ 19.735,39	R\$ 34.027,39
CSLL	R\$ 12.862,80	R\$ 17.761,85	R\$ 30.624,65
PIS	R\$ 7.741,50	R\$ 10.690,00	R\$ 18.431,50
COFINS	R\$ 35.730,00	R\$ 49.338,48	R\$ 85.068,48
TOTAL	R\$ 70.626,30	R\$ 97.525,73	R\$ 168.152,03

Fonte: Elaborada pela autora

Nos anos de 2021 e 2022, a empresa apresentou um aumento significativo no recolhimento de impostos, especialmente no IRPJ, CSLL e COFINS. Em 2022, o total de impostos recolhidos foi de R\$ 97.525,73, um aumento de 38,13% em relação ao total de R\$ 70.626,30 recolhido em 2021, o total geral de tributos pagos pela empresa ao longo desses dois anos foi de R\$ 168.152,03, demonstrando o crescimento da atividade econômica e da lucratividade da empresa.

3.2 APURAÇÃO DOS TRIBUTOS – RET

Regime Especial de Tributação (RET) para incorporadoras imobiliárias foi repartida entre quatro tributos federais em uma alíquota de 4%. A divisão seguiu o padrão estabelecido pela legislação de IRPJ: 1,26%, CSLL: 0,66%, PIS: 0,37%, COFINS: 1,71%. Com base nos percentuais elaborou-se o quadro 7 e 8 referentes aos anos 2021 e 2022.

Quadro 7 Tributação pelo RET 2021

RECEITA BRUTA	R\$ 1.191.000,00			
IMPOSTO	IRPJ 1,26%	CSLL 0,66%	PIS 0,37%	COFINS 1,71%
2021	R\$ 15.006,60	R\$ 7.860,60	R\$ 4.406,70	R\$ 20.366,10
TOTAL	R\$ 47.640,00			

Fonte: Elaborada pela autora

Quadro 8 Tributação pelo RET 2022

RECEITA BRUTA	R\$ 1.644.616,00			
IMPOSTO	IRPJ 1,26%	CSLL 0,66%	PIS 0,37%	COFINS 1,71%
2022	R\$ 20.722,16	R\$ 10.854,47	R\$ 6.085,08	R\$ 28.122,93
TOTAL	R\$ 65.784,64			

Fonte: Elaborada pela autora

O total apurado de tributos a serem recolhidos com base na receita bruta de R\$ 1.191.000,00 em 2021 é de R\$ 47.640,00, distribuído conforme as alíquotas de cada imposto, já em 2022, com base na receita bruta de R\$ 1.644.616,00 resultou em um total de R\$ 65.784,64, esse recolhimento foi feito de forma mensal, conforme a lei estabelece.

3.3 COMPARAÇÃO ENTRE OS DOIS REGIMES

A comparação entre os regimes tributários Lucro Presumido e R.E.T. para os anos de 2021 e 2022 com base nos valores de PIS e COFINS, tornou fácil a compreensão e o impacto de cada imposto.

Os tributos apresentam diferenças significativas nos dois regimes tributários, a variação entre os valores financeiros recolhidos pode chegar a cerca de 43%, dependendo do regime escolhido. O a seguir ilustra essas diferenças entre as formas de tributação, destacando como cada regime impacta os valores pagos de PIS e COFINS.

Essa variação reflete o quanto a escolha do regime tributário pode influenciar, o peso desses impostos na carga tributária total da empresa.

Quadro 9 comparações dos regimes tributários

REGIME	LUCRO PRESUMIDO		RET	
ANO	PIS	COFINS	PIS	COFINS
2021	R\$ 7.741,50	R\$ 35.730,00	R\$ 4.406,70	R\$ 20.366,10
2022	R\$ 10.690,00	R\$ 49.338,48	R\$ 6.085,08	R\$ 28.122,93
TOTAL	R\$ 18.431,50	R\$ 85.068,48	R\$ 10.491,78	R\$ 48.489,03

Fonte: Elaborada pela autora através das demonstrações contábeis fornecidas

O Quadro 10 apresenta os valores de IRPJ e CSLL calculados nos dois regimes de tributação para os anos de 2021 e 2022. Com essa análise feita é possível notar que a opção de tributação pelo Lucro Presumido se torna a mais onerosa para a empresa na maioria dos

tributos, ficando menos apenas no IRPJ, e a opção mais econômica financeiramente é o RET, assim demonstrado no quadro a seguir.

Quadro 10 comparações dos regimes tributários

REGIME	LUCRO PRESUMIDO		RET	
ANO	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
2021	R\$ 14.292,00	R\$ 12.862,80	R\$ 15.006,60	R\$ 7.860,60
2022	R\$ 19.735,39	R\$ 17.761,85	R\$ 20.722,16	R\$ 10.854,47
TOTAL	R\$ 34.027,39	R\$ 30.624,65	R\$ 35.728,76	R\$ 18.715,07

Fonte: Elaborada pela autora através das demonstrações contábeis fornecidas

3.4 ANÁLISE DOS RESULTADOS

O quadro 11 mostra claramente a diferença dos valores de cada imposto federal, em ambos os anos (2021 e 2022), o Lucro Presumido resulta em valores significativamente maiores de impostos em comparação ao RET. Isso reflete a diferença nas bases de cálculo e alíquotas aplicadas nos dois regimes. O RET por ser um incentivo do Governo apresenta as suas alíquotas reduzidas comparado ao Lucro Presumido.

Quadro 11 Consolidação dos Tributos

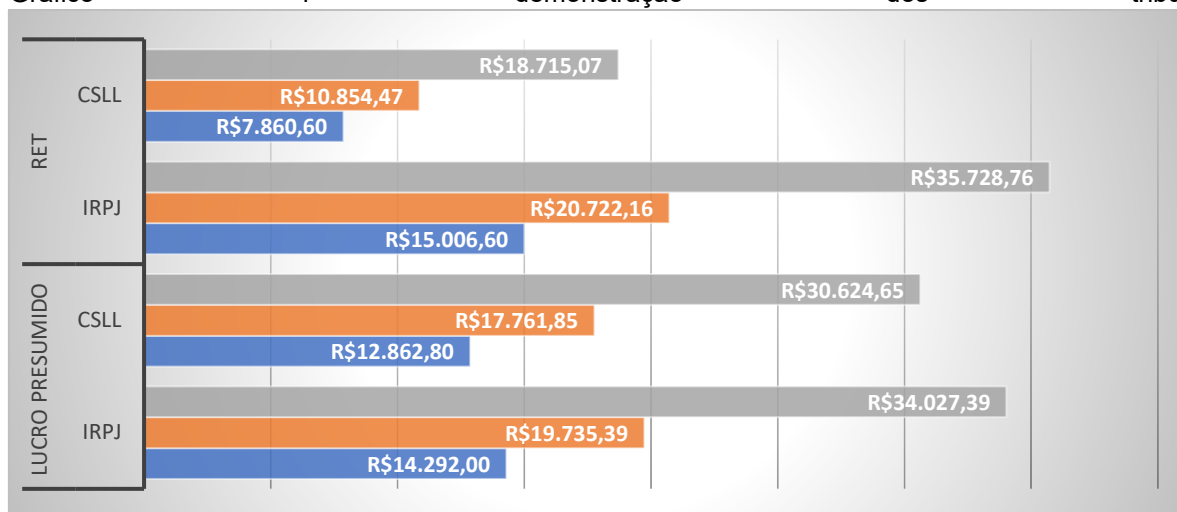
IMPOSTOS	LUCRO PRESUMIDO		RET	
	2021	2022	2021	2022
PIS	R\$ 7.741,50	R\$ 10.690,00	R\$ 4.406,70	R\$ 6.085,08
COFINS	R\$ 35.730,00	R\$ 49.338,48	R\$ 20.366,10	R\$ 28.122,93
IRPJ	R\$ 14.292,00	R\$ 19.735,39	R\$ 15.006,60	R\$ 20.722,16
CSLL	R\$ 12.862,80	R\$ 17.761,85	R\$ 7.860,60	R\$ 10.854,47
TOTAL	R\$ 70.626,30	R\$ 97.525,73	R\$ 47.640,00	R\$ 65.784,64

Fonte: Elaborado pela autora

No Lucro Presumido, o total de impostos pagos em 2021 foi R\$ 70.626,30, enquanto no RET foi R\$ 47.640,00. Isso representa uma redução de 32,55% no RET em comparação com o Lucro Presumido já em 2022, a diferença é ainda mais expressiva, o total de impostos no Lucro Presumido foi R\$ 97.525,73, enquanto no RET foi R\$ 65.784,64, a economia no RET, nesse caso, foi de 32,54%.

No gráfico 1 que foi elaborado os dados do quadro 11 podemos analisar com mais clareza a diferença dos tributos.

Gráfico 1 demonstrando a comparação dos tributos



O RET oferece uma vantagem significativa em termos de carga tributária total quando comparado ao Lucro Presumido, com uma redução de mais de 32% no total de impostos recolhidos, a maior economia no RET está nos tributos PIS, COFINS e CSLL, enquanto o IRPJ no RET pode ser ligeiramente superior em alguns casos, como observado nos dados de 2022.

Essa análise reforça que a escolha do regime tributário pode impactar consideravelmente o valor dos impostos pagos pela empresa, tornando o RET uma opção mais econômica para determinadas atividades, como é o caso, incorporação imobiliária.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo teve como objetivo específico explorar uma alternativa tributária, o Regime Especial Tributário (RET), visando a redução da carga tributária para incorporadoras imobiliárias ao adquirirem patrimônio de afetação. Ao longo do texto, foram detalhadas as características do RET, sua legislação, obrigações e benefícios, além de compará-lo com outro regime tributário.

A análise dos dados de tributos nos regimes de Lucro Presumido e Regime Especial Tributário (RET) para os anos de 2021 e 2022 a carga tributária enfrentada pelas empresas de incorporação da construção civil. Observamos que, embora o total de impostos no Lucro Presumido tenha aumentado significativamente de R\$ 70.626,30 em 2021 para R\$ 97.525,73 em 2022, o RET apresentou um aumento menor, de R\$ 47.640,00 para R\$ 65.784,64 no mesmo período.

O RET se apresenta como uma opção vantajosa para as incorporadoras, principalmente pela possibilidade de otimizar a carga tributária e melhorar a gestão financeira. A compensação oferecida pelo regime, aliada ao conceito de patrimônio de afetação, proporciona um ambiente mais favorável para o desenvolvimento de projetos imobiliários, promovendo não apenas a sustentabilidade econômica das empresas, mas também a segurança dos investidores.

Ao observar o IRPJ e a CSLL, notamos que, embora ambos os regimes apresentem valores crescentes, o RET tende a oferecer um alívio fiscal mais significativo. Isso pode ser especialmente atraente para empresas com margens de lucro mais baixas, pois o RET permite uma tributação mais condizente com a realidade operacional.

Além disso, ao comparar os diferentes regimes tributários, ficou evidente que o planejamento tributário eficaz é fundamental para que as incorporadoras possam identificar a melhor estratégia para sua realidade específica. A escolha do regime adequado não só

impacta a carga tributária, mas também a competitividade e a viabilidade dos projetos no mercado.

Em conclusão, a adoção do RET, com seu conjunto de benefícios e a possibilidade de redução dos tributos, representa uma estratégia inteligente para as incorporadoras imobiliárias, contribuindo para um cenário mais sustentável e promissor no setor da construção civil. A análise contínua das opções tributárias disponíveis é essencial para garantir a maximização dos resultados e a conformidade com as normas vigentes.

REFERENCIAS

AGHIARIAN, H. Patrimônio de afetação. São Paulo: Diário das Leis, 2005.

ALMENDANHA, C. M. Incorporação imobiliária e o patrimônio de afetação. Revista da AJURIS-QUALIS A2

CHALHUB, M. N. Da incorporação imobiliária. Renovar, 2005

COLLING, T. et al. Elisão fiscal: Relato técnico sobre a melhor opção tributária entre lucro presumido e regime especial de tributação para uma empresa da construção civil no período de 2012 a 2016 Fiscal elision: A study on the best tax option between presumed profit and special taxation regime for a civil construction company for the period 2012 to 2016. Revista Capital Científico-Eletrônica, v. 15, 2017.

CUNHA, V. L. Análise de viabilidade: estudo de caso de incorporação imobiliária. 2016.

KRÜGER, C.; DOS SANTOS, L. M. F.; FLORES, D. A. M. O regime especial de tributação no setor da construção civil: uma análise da viabilidade de empresas listadas na b3. Sinergia Revista do Instituto de Ciências Econômicas, Administrativas e Contábeis.

BRASIL. **Lei Complementar nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.** Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letras hipotecárias, o regime fiduciário de afetação, a Cédula de Crédito Imobiliário, a Cédula de Crédito Bancário, a intervenção e a liquidação de instituições financeiras, dispõe sobre medidas de combate à corrupção, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 3 ago. 2004. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 16 dez. 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm.

BRASIL. **Instrução Normativa RFB nº 2179, de 05 de março de 2024.** Dispõe sobre os regimes especiais de tributação e pagamento unificado de tributos aplicáveis às incorporações imobiliárias e às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito dos Programas Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e Casa Verde e Amarela. (Publicado(a) no DOU de 07/03/2024, seção 1, página 30)