



Entidades de Incorporação Imobiliária- Tratamento contábil e fiscal das transações com unidades imobiliárias

Editinete Garcia



Agenda

Atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis

1. Formação do custo do imóvel
2. Despesa com comissão de venda
3. Despesa com propaganda, marketing e promoção
4. Gastos com estande de vendas
5. Provisão para garantia
6. Ajuste a valor presente
7. Reconhecimento do resultado das unidades imobiliárias vendidas

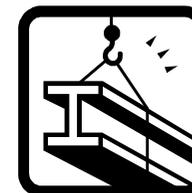
Antes de 31/12/2009

Após 01/01/2010

Norma fiscal

8. Disposições fiscais

Editinete Garcia





Transações com unidades imobiliárias

Normas Contábeis

- **CPC 30 - Receitas**
- **CPC 17 - Contratos de Construção**
- **OCPC 01- Entidades de incorporação imobiliária**
- **ICPC 02 - Contrato de Construção Setor imobiliário**



Unidade imobiliária

- Terreno adquirido para venda, com ou sem construção;
- Cada lote oriundo de desmembramento de terreno;
- Cada terreno decorrente de loteamento;
- Cada unidade distinta resultante de incorporação imobiliária;
- Prédio construído para venda como unidade isolada ou autônoma





Formação do custo do imóvel, objeto da incorporação imobiliária(OCPC 01)

Custo do imóvel, objeto da incorporação imobiliária compreende:

- preço do terreno, inclusive gastos necessários à sua aquisição e regularização;
- custo dos projetos;
- custos diretamente relacionados à construção, inclusive aqueles de preparação do terreno, canteiro de obras e gastos de benfeitorias nas áreas comuns;
- impostos, taxas e contribuições não recuperáveis que envolvem o empreendimento imobiliário, incorridos durante a fase de construção;
- encargos financeiros diretamente associados ao financiamento do empreendimento imobiliário; e
- Gastos com garantias





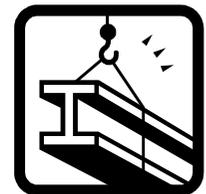
Despesas com Comissão s/ Vendas(OCPC 01)

- **Unidade Concluídas**

Deverá ser lançada no resultado

- **Unidades em construção**

devem ser ativadas como pagamentos antecipados e apropriadas ao resultado em rubrica relacionada a despesas com vendas, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária.





Despesas com Venda

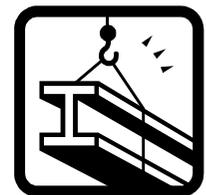
Exemplo:

Comissão s/ venda de 01 unidade
imobiliária do estoque de imóveis a
comercializar- \$10.000,00

D- Despesas com Vendas

Comissão s/ vendas

C- Contas a pagar





Despesas com Venda

Exemplo:

Comissão s/ venda de 01 unidade imobiliária do estoque de imóveis em construção- \$10.000,00

D- Despesa a Apropriar

Comissão s/ vendas a apropriar \$10.000,00

C- Contas a pagar

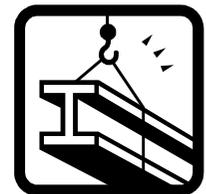
Reconhecimento da receita da unidade vendida

D- Despesa com Vendas

Comissão s/ Vendas \$10.000,00

C-Despesa a Apropriar

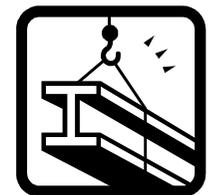
Comissão s/ vendas a apropriar





Comissões s/ Vendas Canceladas (OCPC 01)

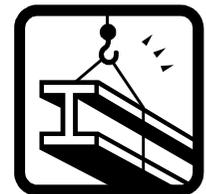
Na elaboração de cada balanço patrimonial, mesmo que intermediário, a entidade de incorporação imobiliária deve analisar as comissões a apropriar e reconhecê-las imediatamente como despesa, no caso de cancelamento de vendas ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.





Despesa com propaganda, marketing, promoção e outras atividades correlatas (OCPC 01)

- não fazem parte do custo de construção do imóvel.
- devem ser reconhecidas no resultado, em uma rubrica específica relacionada a despesas com vendas quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com seu respectivo período de veiculação.





Gastos com a construção do estande de vendas e do apartamento-modelo, aquisição das mobílias e da decoração do estande de vendas e do apartamento-modelo do empreendimento imobiliário

- Devem ser registrados em rubrica de ativo imobilizado, e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens.

D-Despesa com vendas

Depreciação

C- Depreciação Acumulada

- Vida útil é o período durante o qual se espera que o ativo seja usado pela entidade de incorporação imobiliária.
- Quando a vida útil estimada for inferior a 12 meses, os gastos devem ser reconhecidos diretamente ao resultado como despesa de vendas.





Provisão para garantia (OCPC 01)

O custo do imóvel vendido deve compreender os gastos com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias, a ser estimada com base em dados técnicos disponíveis de cada imóvel e no histórico de gastos incorridos pela entidade de incorporação imobiliária





Provisão para garantia

- Deve ser reconhecida na medida em que a Receita é reconhecida;
- deve ser contabilizada a título de provisão para garantias no passivo circulante ou não circulante;

D- Custos

Garantia

C- Provisão para garantia (PC/PNC)





Transações com Unidades imobiliárias

BREVES
LANÇAMENTOS

LANÇAMENTOS

EM CONSTRUÇÃO

PRONTO PARA
MORAR

Varandas Grand Park



São Luis - Calhau
De 73 m² a 87 m²
3 dormitórios , 1 a 2 suítes

Parque Ecoville



Curitiba - Ecoville
De 69,19 m² a 113,17 m²
2 a 3 dormitórios , 1 suíte

Zenith



São Paulo - Itaim
De 343 m² a 500 m²
4 dormitórios , 4 suítes

Editinete Garcia





Transações com Unidades imobiliárias

- Venda a vista de unidade concluída
- Venda a prazo de unidade concluída
- Venda a vista de unidade não concluída
- Venda a prazo de unidade não concluída
- Permutas





Em que momento a Receita da venda de unidades imobiliária é reconhecida?

Unidades Concluídas

Unidades em Construção





Receita?

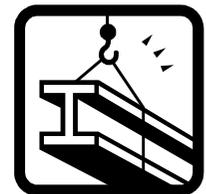
Editinete Garcia





Receita

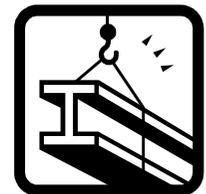
Receita é o ingresso bruto de benefícios econômicos durante o período proveniente das atividades ordinárias da entidade que resultam no aumento do seu patrimônio líquido, exceto as contribuições dos proprietários. (CPC 30)





Momento de reconhecimento da Receita da venda de unidades imobiliária

- Até 31/12/2009
- Após 01/01/2010





Venda a vista de unidade concluída

- Deve ser reconhecida no resultado na data em que a transação aconteceu

Registro da Venda

D- Caixa/Bancos (AC)

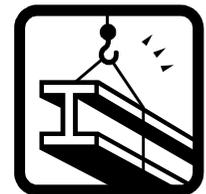
C- Receita

Baixa do estoque

D- Custo unidades vendidas

C- Estoque

Imóveis a Comercializar





Venda a prazo de unidade concluída

- Deve ser reconhecida no resultado na data em que a transação aconteceu considerando o valor dos fluxos de caixa futuro trazidos a valor presente

Registro da Venda

D- Clientes (valor da transação)

C- Juros a apropriar (Juros a serem apropriados)

C- Receita (valor futuro trazido a valor presente)

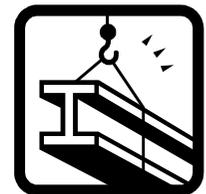


Baixa do estoque

D- Custo unidades vendidas

C- Estoque

Imóveis a Comercializar





Momento de reconhecimento da Receita da venda de unidades imobiliária em construção até 31/12/2009

Editinete Garcia





Reconhecimento da Receita unidades em construção (até dez/2009)

- Nas vendas de unidades imobiliárias em fase de construção, a receita deve ser reconhecida pela produção
- Método percentual de evolução financeira da obra
- Proporção (relação percentual) dos custos incorridos até o momento da apuração, em relação ao custo total previsto até a conclusão da obra, ao preço de venda, em conformidade com o contrato.

$$\text{RECEITA} = \frac{\text{CUSTO INCORRIDO}}{\text{CUSTO TOTAL}} \times \text{VALOR VENDA}$$

$$\text{Custo total} = \text{Custo incorrido} + \text{Custo Orçado}$$

Editinete Garcia





Receita – Imóveis em construção OCPC 01 (até dez/2009)

“Nas vendas de unidades imobiliárias em fase de construção, a receita deve ser reconhecida pela produção, como se aplica nos contratos de longo prazo para o fornecimento de bens ou serviços, devendo ser encontrada a proporção (relação percentual) dos custos incorridos até o momento da apuração, em relação ao custo total previsto até a conclusão da obra, e essa proporção deve ser aplicada ao preço de venda, em conformidade com o contrato (método conhecido como "percentual de evolução financeira da obra"), sendo o resultado apropriado como receita de venda de unidades imobiliárias em fase de construção”(item 34 e)





Receita – OCPC 01

$\frac{\text{Custo incorrido}}{\text{Custo Total}} \times \text{Valor da Venda} = \text{RECEITA}$

PIS/COFINS

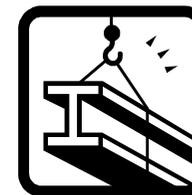
(-) Deduções da Receita

Custo Incorrido



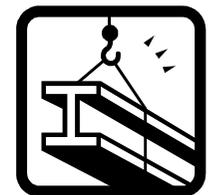
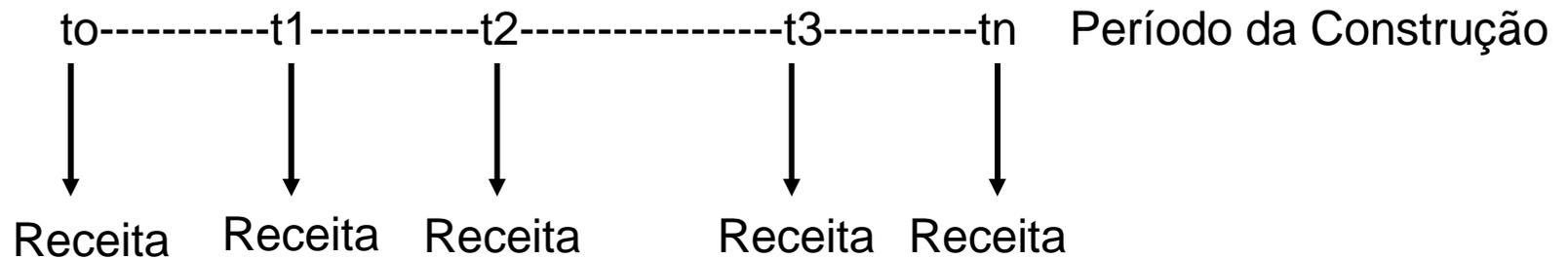
(-) CUSTO DAS VENDAS

= Lucro Bruto





Venda de unidade não concluída





Reconhecimento da Receita Unidades em Construção

Venda a prazo

$$\text{RECEITA} = \frac{\text{CUSTO INCORRIDO} \times \text{VALOR VENDA}}{\text{CUSTO TOTAL}}$$

Para as vendas a prazo de unidades não concluídas, as contas a receber calculadas de acordo com o percentual de evolução financeira da obra durante todo o período de construção devem ser mensuradas ao seu valor presente, considerando o (a) prazo e o (b) diferencial entre a taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de sua assinatura. O montante do ajuste a valor presente deve ser a diferença entre os preços praticados à vista e a prazo para uma mesma unidade imobiliária.





Reconhecimento da Receita Unidades em Construção

Venda a Vista

$$\text{RECEITA} = \frac{\text{CUSTO INCORRIDO} \times \text{VALOR VENDA}}{\text{CUSTO TOTAL}}$$

No caso de negociação a vista de unidade não concluída a diferença Apurada entre o valor da receita e os valores recebidos serão reconhecidos como adiantamento de clientes.

D-Disponível

C- Receita

C- Adiantamento de Clientes (AC/ANC)

D- Custo das Unidades Vendidas

C- Estoque

Imóveis em Construção

Editinete Garcia





Reconhecimento da Receita unidades em Construção

Venda a prazo

$$\text{RECEITA} = \frac{\text{CUSTO INCORRIDO} \times \text{VALOR VENDA}}{\text{CUSTO TOTAL}}$$

D- Clientes

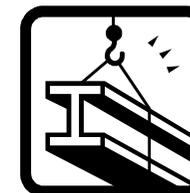
C- Juros a apropriar

C- Receita

D-Custo das Unidades Vendidas

C- Estoque

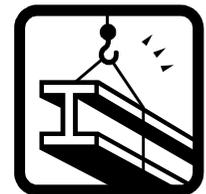
Imóveis em Construção





Momento de reconhecimento da Receita da venda de unidades imobiliária em construção a partir de 01/01/2010

Editinete Garcia





Permutas

- Quando unidades imobiliárias de mesma natureza e valor são permutados entre si

- Quando há a permuta de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e o mesmo valor





Permuta - Quando há a permuta de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e o mesmo valor

A receita deve ser mensurada pelo seu valor justo. Valor justo a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em uma transação em que não existe relacionamento entre elas.

Neste tipo de operação, a receita é determinada pelo valor de venda dos imóveis ou terrenos recebidos. Excepcionalmente, quando esse valor não puder ser mensurado com segurança, a receita deve ser determinada com base no valor de venda das unidades imobiliárias entregues.

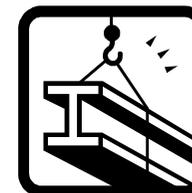




Momento de reconhecimento da Receita da venda de unidades imobiliária em construção a partir de 01/01/2010 (ICPC 02)

CPC 17 - Contratos de Construção ou do Pronunciamento Técnico CPC 30?

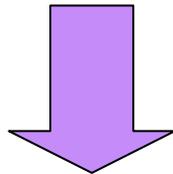
Editinete Garcia





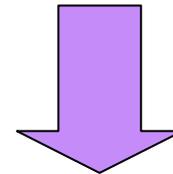
Análise dos termos do contrato e de todos os fatos e circunstâncias relacionados

Contrato possibilita ao comprador definir aspectos estruturais do empreendimento antes do começo ou permite que o mesmo solicite alterações significativas após o início da obra



Contrato de Construção
CPC 17

Contrato permite apenas pequenas modificações em relação ao projeto original



Venda de Bens
CPC 30

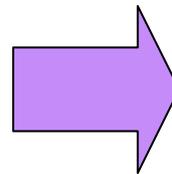
Editinete Garcia





Análise dos termos do contrato e de todos os fatos e circunstâncias relacionados

a entidade tenha transferido para o comprador os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens



Receita será reconhecida no momento da entrega das chaves (CPC 30)





(i) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

A receita, e os custos relativos às unidades vendidas e não concluídas de incorporação imobiliária, são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, e os seguintes procedimentos são adotados (Notas explicativas Gafisa S.A balanço 31/12/2009)

*
—

Editinete Garcia





Receita(cpc 30)

A receita proveniente da venda de bens deve ser reconhecida quando forem satisfeitas todas as seguintes condições:

- (a) a entidade tenha transferido para o comprador os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens;
- (b) a entidade não mantenha envolvimento continuado na gestão dos bens vendidos em grau normalmente associado à propriedade nem efetivo controle de tais bens;
- (c) o valor da receita possa ser confiavelmente mensurado;
- (d) for provável que os benefícios econômicos associados à transação fluirão para a entidade; e
- (e) as despesas incorridas ou a serem incorridas, referentes à transação, possam ser confiavelmente mensuradas.





Impacto contábil ICPC 02

Receita – Reconhecida no momento em que for transferido os riscos

Estoque – Registrará todos os custos incorridos até a entrega dos bens

Adiantamento de Clientes – Será registrado no passivo circulante ou não circulante as quantias recebidas

Despesas comerciais (comissões) – lançado como despesa antecipada(ativo circulante ou não circulante)

Impostos diferidos – Diferenças temporárias



Disposições Fiscais

Lucro Real - REF

◆ *Diferimento da tributação:*

- ◆ *Nas vendas a prazo ou a prestações com previsão contratual de recebimento (total ou parcial) para depois do período base da venda, o lucro poderá ser reconhecido proporcionalmente à receita da venda recebida.*
- ◆ *O lucro bruto será controlado, neste caso, na conta Resultados de Exercícios Futuros - REF.*





Tratamento fiscal e contabil

- ◆ *Antes da lei 11.638*

Existia norma contábil que tratava do reconhecimento do resultado das incorporações imobiliárias, no entanto a SRF da receita federal não permitia que as empresas adotassem tais normas.



Norma Fiscal

Artigo único. A pessoa jurídica que comprar imóvel para venda ou promover empreendimento de desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédio destinado à venda, deverá observar o disposto nos arts. 27 a 29 do Decreto-lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, e no art. 30 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, não se aplicando, para fins tributários, as disposições contidas nas NBC T 10.5 - Entidades Imobiliárias, aprovadas pela Resolução nº 963, de 16 de maio de 2003, do Conselho Federal de Contabilidade.

(Ato Declaratório SRF 18 de 2005)

Lucro Real - REF

- ◆ **Item 7.1 do Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP 01, de 14 de fevereiro de 2007, da Comissão de Valores Mobiliários:**

- ◆ “7.1 Demonstrações Contábeis das Companhias Abertas do Setor Imobiliário

Companhias que atuam no setor imobiliário têm a opção de registrar as vendas dos seus empreendimentos com base em orientação contábil fixada na legislação fiscal, que pressupõe, basicamente, o reconhecimento das receitas na medida em que a mesma é recebida, caracterizando a utilização do regime de caixa em detrimento do regime de competência de exercícios preconizado no artigo 177 da lei societária.”

→ *reconhece a opção do contribuinte adotar regime contábil de caixa para o reconhecimento de receitas.*



Após 11.638 e 11.941 - Regime Tributário de Transição(RTT)

◆ RTT

Art. 15. *Fica instituído o Regime Tributário de Transição - RTT de apuração do lucro real, que trata dos ajustes tributários decorrentes dos novos métodos e critérios contábeis introduzidos pela Lei no [11.638](#), de 28 de dezembro de 2007, e pelos arts. 37 e 38 desta Lei.*





Norma contábil x Norma Fiscal

Norma Contábil

Transações

- ◆ *Venda de Unidades concluídas*
- ◆ *Venda de unidades em construção*

Norma Fiscal IN 84/79

Transações

- ◆ *Venda a vista e a prazo para recebimento dentro do período base*
- ◆ *Venda a prazo para recebimento após o período base*

Transações com unidades imobiliárias

◆ *Venda de unidade concluída*

- ◆ *A vista e para recebimento no período base da venda*

Receita contábil = Receita de acordo com a norma fiscal → Regime de competência

- ◆ *A prazo (para recebimento após o período base)*

Receita Contábil → Regime de competência

Receita Fiscal → Regime de Caixa





Norma contábil x Norma Fiscal

Venda de Unidade Concluída -a prazo (para recebimento após o período base)

Norma Contábil

D- Clientes(AC/ANC)

C- Receita

D-Custo das Vendas

C- Estoque

D-Deduções

PIS/COFINS

C- PIS/COFINS

DIFERIDO(PC/PNC)

Norma Fiscal IN 84/79

D-Clientes

C- REF- Receita (passivo)

D- REF- Custo (passivo)

C- Estoque



Norma contábil x Norma Fiscal

Venda de Unidade Concluída -a prazo (para recebimento após o período base)

Norma Contabil

No recebimento

D- Disponível

C- Clientes(AC)

D- PIS/COFINS

DIFERIDO(PC)

C- PIS/COFINS A

Recolher

Norma Fiscal IN 84/79

No recebimento

D- Disponível

C- Clientes(AC)

D-REF- Receita

C- Receita

D-Custo das Vendas

C- REF – Custos

D-Deduções das Vendas

PIS/COFINS

C-PIS/COFINS a Recolher



LUCRO REAL

Lucro Líquido

Mais

- ◆ *Custo das unidades vendidas apurados de acordo com a norma contábil*
- ◆ *Deduções das vendas apurados de acordo com a norma contábil*
- ◆ *Receita apurado de acordo com a norma fiscal*

Menos

- ◆ *Receita apurado de acordo com a norma contábil*
- ◆ *Custos das unidades vendidas apurados de acordo com a norma fiscal*
- ◆ *Deduções das vendas apurados de acordo com a norma fiscal*

=LUCRO REAL

Transações com unidades imobiliárias

- ◆ *Venda de unidade não concluída*
 - ◆ *A vista e para recebimento no período base da venda*

Receita contabil → proporção entre o custo incorrido e o custo total(até 31/12/2009) e a partir de 2010 no momento da transmissão do controle

Receita fiscal → Receita Total
 - ◆ *A prazo(para recebimento após o período base)*

Receita contabil → proporção entre o custo incorrido e o custo total total(até 31/12/2009) e a partir de 2010 no momento da transmissão do controle

Receita Fiscal → Receita Recebida





Norma contábil x Norma Fiscal

*Venda de unidade em construção - a vista e para
recebimento no período base da venda*

Norma Contábil

D- Disponível
C- Receita
C-Adiantamento de Clientes

D-Custo das Vendas
C- Estoque
Imóveis em construção

D-Deduções
PIS/COFINS
D- PIS/COFINS Antecipado
C- PIS/COFINS a Recolher

Norma Fiscal IN 84/79

D-Disponível (AC/ANC)
C- Receita

D-Custo das Vendas
C- Estoque
Imóveis em construção
C- Custo Orçado(PC)

D-Deduções
PIS/COFINS
C- PIS/COFINS a Recolher



LUCRO REAL

Lucro Líquido

Mais

- ◆ *Custo das unidades vendidas apurados de acordo com a norma contábil*
- ◆ *Deduções das vendas apurados de acordo com a norma contábil*
- ◆ *Receita apurado de acordo com a norma fiscal*

Menos

- ◆ *Receita apurado de acordo com a norma contábil*
- ◆ *Custos das unidades vendidas apurados de acordo com a norma fiscal*
- ◆ *Deduções das vendas apurados de acordo com a norma fiscal*

=LUCRO REAL

Norma contábil x Norma Fiscal

Tributação
Incorporação
Imobiliária

Venda de unidade em construção a prazo (para recebimento após o período base)

Norma Contábil

D- Clientes(AC/ANC)

C- Receita

D-Custo das Vendas

C- Estoque

Imóveis em construção

D-Deduções

PIS/COFINS

C- PIS/COFINS

Diferido(PC/PNC)

Norma Fiscal IN 84/79

D-Clientes (AC/ANC)

C-REF- Receita

D- REF - Custo das Vendas

C- Estoque

Imóveis em construção

C- Custo Orçado





Norma contábil x Norma Fiscal

Venda a vista e para recebimento no período base da venda

Norma Contabil

No recebimento

D- Disponível

C- Clientes(AC)

**se valor a receber for menor do que o valor recebido a diferença será considerado como adiantamento de clientes*

D- PIS/COFINS

DIFERIDO(PC)

C- PIS/COFINS A

Recolher

Norma Fiscal IN 84/79

No recebimento

D- Disponível

C- Clientes(AC)

D-REF- Receita

C- Receita

D-Custo das Vendas

C- REF – Custos

D-Deduções das Vendas

PIS/COFINS

C-PIS/COFINS a Recolher



LUCRO REAL

Lucro Líquido

Mais

- ◆ *Custo das unidades vendidas apurados de acordo com a norma contábil*
- ◆ *Deduções das vendas apurados de acordo com a norma contábil*
- ◆ *Receita apurado de acordo com a norma fiscal*

Menos

- ◆ *Receita apurado de acordo com a norma contábil*
- ◆ *Custos das unidades vendidas apurados de acordo com a norma fiscal*
- ◆ *Deduções das vendas apurados de acordo com a norma fiscal*

=LUCRO REAL

Referencial bibliografico

Iudicibus, Sérgio de et alli. Manual de contabilidade societária. Ed. Atlas, 2010.

Conselho Federal de contabilidade

Resolução no. 1266/2009

Resolução no. 1154/2009

Resolução no. 963/2003

Resolução no. 1183/2009