

Com o boom das atividades imobiliárias que ocorre principalmente nos grandes centros brasileiros é importante destacar alguns detalhes que nem sempre são devidamente divulgados pela imprensa quanto à forma de tributação que muitas das Sociedades de Propósito Específico (SPEs), criadas para desenvolver a incorporação de imóveis, se utilizam para o pagamento do imposto gerado nestas atividades.

Muitas das empresas que decidem incorporar e construir imóveis se utilizam do critério de tributação do chamado Lucro Presumido, onde a forma de tributação é sobre a receita bruta e não sobre o resultado real da venda dos imóveis construídos.

Isto porque, para a referida atividade, a presunção de lucro é de 8% sobre a receita de atividade imobiliária, o que faz com que o imposto sobre a atividade seja em percentuais mais decentes do que se se apurasse o imposto sob a forma do Lucro Real.

Como sabemos, somente podem ser tributadas pela presunção de 8% as receitas de compra e venda de unidades imobiliárias, sendo que os aluguéis (normalmente incluídos dentre receitas de atividade imobiliária) são tributados à alíquota de presunção de 32%.

Também sabemos que as receitas financeiras são tributadas pela alíquota de 34% devendo ser computadas separadamente das receitas da atividade em si. Acontece que a Receita Federal em soluções de consulta tem manifestado o entendimento de que a receita financeira, quando decorrente de comercialização de imóveis e desde que apurada de acordo com os índices previstos nos contratos de comercialização, fica sujeita à mesma alíquota de presunção da atividade, ou seja, 8%, o que não deixa de ser uma boa notícia. Isto vale tanto para o cálculo do Imposto de Renda bem como para o cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro (CSSL). Assim, tais receitas financeiras deixam de ser tributadas à alíquota de 34% para serem tributadas pela alíquota de presunção de 8% do IR e 12% a CSSL. O lado negativo é que tais receitas financeiras ficarão sujeitas ao PIS/Cofins, quando sabemos que receitas financeiras normalmente obtidas não estão sujeitas a estas duas contribuições

Mas o mais interessante é que a Receita Federal tem também se manifestado em soluções de consultas no sentido que os adiantamentos relativos à venda de unidades imobiliárias pelas empresas optantes pelo Lucro Presumido só devem ser considerados como receitas para fins de IR, CSSL e PIS/Cofins no mês em que se der a entrega dos bens alienados. Como normalmente a construção de unidades imobiliárias pode levar de dois a três anos, somente quando da entrega dos bens adquiridos é que as empresas deverão reconhecer as receitas para fins dos impostos, o que não deixa de ser um belo diferimento no pagamento dos impostos sobre a venda de unidades imobiliárias. Assim, se sua empresa estiver dando tratamento diferente às suas receitas e