



FUNDAÇÃO DE ENSINO "EURÍPIDES SOARES DA ROCHA"  
Mantenedora do Centro Universitário Eurípides de Marília - UNIVEM  
Curso de Ciências Contábeis.

Elpidio Thiago Bueno Spadoto - 47144-5  
Anderson Luiz de Oliveira - 47595-5  
Fernando Cantos Ferrarez - 47117-8

TÍTULO "A tributação da renda imobiliária: Comparabilidade por meio dos regimes tributários "

Banca examinadora do Trabalho de Curso apresentada ao Programa de Graduação em Ciências Contábeis da UNIVEM, F.E.E.S.R, para obtenção do Título de Bacharel em Ciências Contábeis.

Nota: 7,0 (sete)

ORIENTADOR: \_\_\_\_\_  
Alexandre Alves Vieira

1º EXAMINADOR: \_\_\_\_\_  
Luis Otavio Simoes

2º EXAMINADOR: \_\_\_\_\_  
Mario Cesar Laurete Tedesco

Marília, 02 de dezembro de 2014.

FUNDAÇÃO DE ENSINO EURÍPIDES SOARES DA ROCHA  
CENTRO UNIVERSITÁRIO EURÍPIDES DE MARÍLIA  
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

**ELPIDIO THIAGO BUENO SPADOTO  
FERNANDO CANTOS FERRAREZ  
ANDERSON LUIZ DE OLIVEIRA**

**A TRIBUTAÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA:  
COMPARABILIDADE POR MEIO DOS REGIMES TRIBUTÁRIOS**

**Marília  
2014**

ELPIDIO THIAGO BUENO SPADOTO  
FERNANDO CANTOS FERRAREZ  
ANDERSON LUIZ DE OLIVEIRA

A TRIBUTAÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA: COMPARABILIDADE  
POR MEIO DOS REGIMES TRIBUTÁRIOS

Trabalho de Curso apresentado ao Curso de Ciências Contábeis da “Fundação de Ensino Eurípides Soares da Rocha”, mantenedora do Centro Universitário Eurípides de Marília – UNIVEM, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador:  
Professor Ms. ALEXANDRE ALVES VIEIRA

Marília  
2014

SPADOTO, Elpidio Thiago Bueno; FERRAREZ, Fernando Cantos; OLIVEIRA, Anderson Luiz

A tributação da renda imobiliária: comparabilidade por meio dos regimes tributários; orientador: Alexandre Alves Vieira. Marília, SP: [s.n.], 2014.

38 f.

Trabalho de Curso (Graduação em Ciências Contábeis) – Curso de Ciências Contábeis, Fundação de Ensino “Eurípides Soares da Rocha”, mantenedora do Centro Universitário Eurípides de Marília – UNIVEM, Marília, 2014.

1. Mercado Imobiliário 2. Renda Imobiliária 3. Tributação

CDD: 657

ELPIDIO THIAGO BUENO SPADOTO  
FERNANDO CANTOS FERRAREZ  
ANDERSON LUIZ DE OLIVEIRA

A TRIBUTAÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA: COMPARABILIDADE  
POR MEIO DOS REGIMES TRIBUTÁRIOS

Banca Examinadora do trabalho de curso apresentada ao Curso de Ciências Contábeis  
do UNIVEM/F.E.E.R.S., para obtenção do Grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Resultado:

ORIENTADOR: \_\_\_\_\_

1º EXAMINADOR: \_\_\_\_\_

2º EXAMINADOR: \_\_\_\_\_

Marília, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2014.

Elpidio Thiago Bueno Spadoto. Fernando Cantos Ferrarez. Anderson Luiz de Oliveira 2014. 37 f. Trabalho de Curso (Bacharelado em Ciências Contábeis) – Centro Universitário Eurípides de Marília, Fundação de Ensino “Eurípides Soares da Rocha”, Marília, 2014.

## **RESUMO**

O presente trabalho desenvolveu um estudo acerca da tributação da renda imobiliária, evidenciando essa tributação por meio das bases legais vigentes, para embasar mais claramente nossas discussões desenvolvemos um caso de comparabilidade dos tributos devidos. Com base nas discussões introdutórias desenvolvemos a seguinte questão problema: De que modo se desenvolve as tributações da renda imobiliária por meio de uma ‘pessoa jurídica’ enquadrada pelo regime tributário de lucro real, lucro presumido e por meio de uma ‘pessoa física’? Destacamos que o objetivo geral desse trabalho é demonstrar o modo como se desenvolvem a tributação sobre a renda imobiliária no regime tributário de Lucro Presumido, Lucro Real e de pessoas físicas; demonstrando por meio de uma análise de comparabilidade qual a opção tributária (Lucro Presumido ou Pessoa Física) é mais vantajosa em termos de redução da carga tributária. Ressaltamos também que esse trabalho se justifica pelo fato do grande aumento nas movimentações financeiras no mercado imobiliário; setor esse que obteve ascensão a partir de 2005, esse forte crescimento tem apoio no cenário estável da economia e também em políticas de incentivo ao crédito imobiliário. Esse estudo tem uma abordagem quantitativa e com relação aos procedimentos o mesmo classifica-se como sendo bibliográfico. Com o auxílio do Excel MS desenvolvemos os cálculos envolvidos na operação e encontramos os valores devidos em cada opção tributária. Sendo assim concluímos esse estudo destacando que a opção tributária pelo Lucro Presumido seria a que geraria um ônus tributário menor em comparação com as demais.

**Palavras-chave: Setor Imobiliário. Renda Imobiliária. Tributação**

Elpidio Thiago Bueno Spadoto. Fernando Cantos Ferrarez. Anderson Luiz de Oliveira 2014. 37 f. Trabalho de Curso (Bacharelado em Ciências Contábeis) – Centro Universitário Eurípides de Marília, Fundação de Ensino “Eurípides Soares da Rocha”, Marília, 2014.

### **ABSTRACT**

This study developed a study on the taxation of real estate income, showing that taxation through statutory bases, to support our arguments more clearly developed a case of comparability of taxes owed. Based on the introductory discussions developed the following problem question: How develops the taxation of real estate income through a 'legal person' framed by the profit tax regime peal, deemed income and through a 'natural person'? We emphasize that the aim of this study is to demonstrate how to develop a tax on real estate income in the tax regime of presumed income, taxable income and individuals; demonstrating through a comparability analysis which the tax option (presumed income or Individual) is more advantageous in terms of reducing the tax burden. We also note that this work is justified by the fact that the large increase in financial transactions in the housing market; sector that got a rise from 2005, this growth has strong support in the setting of stable economy and also policies to encourage mortgage lending. This study is a quantitative and approach procedures with respect to the same ranks as literature. With the help of MS Excel developed the calculations involved in the operation and found the amounts due for each tax option. Thus we conclude that this study highlights the presumed income tax option that would generate a lower tax burden in comparison with the others.

**Keywords: Real Estate Sector. Property Income. Taxation**

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 – Cálculo da Carga Tributária – Lucro Real.....	30
Tabela 2 – Cálculo da Carga Tributária – Lucro Presumido.....	31
Tabela 3 – Cálculo da Carga Tributária – Pessoa Física.....	32



## **LISTA DE GRÁFICOS**

Gráfico 1 – Comparabilidade entre as formas de tributação.....	35
Gráfico 2 – Carga tributária sobre a receita bruta.....	36

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

CTN: Código Tributário Nacional

PIB: Produto Interno Bruto

IR: Imposto de Renda

RFB: Receita Federal do Brasil

# SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>10</b>
SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL .....	12
<b>CAPÍTULO I: IMPOSTO DE RENDA E SUAS GENERALIZAÇÕES .....</b>	<b>14</b>
1.1 TRIBUTAÇÃO DA RENDA.....	14
1.2.CAPACIDADE CONTRIBUTIVA .....	14
1.3.HISTÓRIA DO IMPOSTO DE RENDA .....	15
1.4. IMPOSTO DE RENDA NO BRASIL .....	17
1.1.5.A LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA SOB O PONTO DE VISTA DAS CONSTITUIÇÕES NACIONAIS .....	20
1.1.5.1.A CONSTITUIÇÃO DE 1824 .....	21
1.1.5.2.A CONSTITUIÇÃO DE 1891 .....	21
<b>CAPÍTULO II: TRIBUTAÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA NAS PESSOAS JURÍDICAS E PESSOAS FÍSICAS .....</b>	<b>22</b>
2.1. IMPOSTO DE RENDA – LUCRO REAL .....	22
2.1.1. LUCRO REAL: APURAÇÃO TRIMESTRAL.....	25
2.1.2. LUCRO REAL: APURAÇÃO ANUAL.....	26
2.2. IMPOSTO DE RENDA – LUCRO PRESUMIDO.....	26
2.3. IMPOSTO DE RENDA DAS PESSOAS FÍSICAS .....	28
<b>CAPÍTULO III: ANÁLISE DE COMPARABILIDADE .....</b>	<b>29</b>
3.1 PESSOA JURÍDICA (Lucro Presumido e Lucro Real) x PESSOA FÍSICA .....	29
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>34</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>35</b>

## INTRODUÇÃO

Para início das discussões o presente trabalho parte do resgate e análise das legislações na qual regem a tributação da renda no contexto do setor imobiliário brasileiro, isso com a finalidade de possibilitar a identificação de um sistema jurídico dotado de princípios e valores próprios, que possibilite o estudo de seus embasamentos jurídicos de maneira destacada em relação às demais disposições que versam sobre a imposição da renda.

No Brasil o mercado imobiliário adquiriu uma grande alavancagem em meados de 2005, porém essa euforia causada nesse mercado sentiu um leve desaquecimento, conduzindo até boatos do surgimento de uma bolha imobiliária, nada confirmado, apenas especulações.

Durante o trabalho apresentaremos uma análise comparativa da tributação de empreendimentos de base imobiliária que na verdade, são investimentos, e esses tem como finalidade proporcionar retornos em longo prazo para os investidores quem injetaram naqueles bens seu capital (financeiro), temos como exemplo encontrado nesse tipo de investimento o rendimento de aluguéis de imóveis comerciais.

A capacidade de realização de investimentos nesse mercado por pessoas físicas e jurídicas dá ensejo a mais uma variável a ser considerada antes da tomada de decisão, uma vez que, existem diferenças tributárias entre empreendimentos de pessoas físicas e jurídicas, esses pontos de diferenciações serão discutidos ao longo desse trabalho, no qual evidenciaremos de forma numérica e gráfica essas diferenças.

Dada a complexidade dos sistemas tributários, este trabalho irá analisar comparativamente a tributação de pessoas físicas em geral e as pessoas jurídicas optantes pelo regime do lucro presumido, excluindo assim o lucro real como alternativa de opção tributária, porém conceituaremos o mesmo ao longo de nossos escritos, pois o mesmo compõe outra opção tributária, ou seja, uma terceira alternativa de atividade.

Verifica-se que o sistema jurídico justo demanda uma conexão alcançada somente quando verificada a adequação valorativa das normas que o compõem e apresente unidade, por meio da observância de princípios e valores comuns.

As normas que prevêm as imposições fiscais incidentes sobre renda no mercado imobiliário servirão de pano de fundo para a identificação de princípios que regem a tributação do imposto de renda nas diversas situações que serão apresentadas durante o trabalho.

O presente trabalho buscará responder à seguinte questão: De que modo se desenvolve as tributações da renda imobiliária (ganho de capital) por meio de uma ‘pessoa jurídica’ enquadrada pelo regime tributário de lucro real, lucro presumido e por meio de uma ‘pessoa física’?

O principal objetivo desse estudo é demonstrar o modo como se desenvolvem a tributação sobre a renda imobiliária (ganho de capital) no regime tributário de Lucro Real, Lucro Presumido e de Pessoas Físicas; demonstrando por meio de uma análise de comparabilidade qual a opção tributária (Lucro Real, Lucro Presumido ou Pessoa Física) é mais vantajosa em termos de redução da carga tributária.

O presente trabalho tem como objetivos específicos:

- Contextualizar as temáticas a respeito de determinados tributos que incidem sobre operações de ganho de capital, opções tributárias, pessoa física e o setor imobiliário.
- Desenvolver as planilhas de comparação das formas de tributação da renda imobiliária (ganho de capital), de acordo com os regimes tributários destacados anteriormente que farão parte de nosso estudo.
- Analisar os resultados encontrados nas comparações realizadas (por regime tributário) da renda imobiliária (ganho de capital).

Essa pesquisa se justifica pelo fato do grande aumento nas movimentações financeiras no mercado imobiliário; setor esse que obteve ascensão a partir de 2005, esse forte crescimento tem apoio no cenário estável da economia e também em políticas de incentivo ao crédito imobiliário. Porém, atualmente toda a atenção se volta ao fato do surgimento de uma possível bolha imobiliária, e como a proposta desse trabalho é estudar a tributação no mercado imobiliário, com o foco voltado para a tributação da renda obtida por meio de operações ocorridas nesse mercado.

Ressaltamos que o mercado imobiliário possui significativa influência na economia, tanto no âmbito internacional como no nacional. No Brasil o segmento imobiliário alcançou a marca dos 13,8% do Produto Interno Bruto – PIB conforme a Federação das Indústrias do Estado de São Paulo.

Temos ainda o fato de que possuímos pouco acervo bibliográfico acerca do que está sendo proposto nesse estudo, sendo assim as discussões que embasaram esse trabalho de curso servirão de apoio e impulsionador para futuros estudos tratando das temáticas aqui discutidas e de outras relacionadas ao mesmo.

Em relação ao atendimento dos objetivos a presente pesquisa é classificada sendo de cunho descritivo, pois em um primeiro momento descreveremos a atual situação e a forma de tributação, e não causaremos nenhuma interferência. Já em relação aos procedimentos o presente estudo classifica-se como sendo bibliográfico devido que o mesmo baseia-se em um grande arcabouço teórico.

Desenvolvemos por meio do Excel MS uma planilha para comparação das formas de tributação da renda imobiliária (ganho de capital); Tais informações acerca das comparações realizadas com o auxílio do Excel MS serão depositadas no capítulo III; E a base das informações utilizadas para o desenvolvimento desse estudo bem como os resultados encontrados por meio da integração dessas bases descreverão qual o regime tributário que menos gera ônus tributário, seguindo o escopo proposto neste trabalho.

## **SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL**

No Brasil o setor imobiliário vem em alta desde a implantação do plano real em 1994, quando houve a reforma econômica no país, o mercado até então estagnado pela alta inflação da época, começou uma longa jornada de crescimento no mercado brasileiro de uma forma geral, ocasionando também uma grande alta nos empregos, consideramos para essa, a constatação de várias categorias de trabalho, passando desde o operário até o CFO de uma empresa de empreendimento.

Principalmente no mercado de construção civil, com o mercado em alta, os investidores têm uma maior confiança nos negócios do país, e a tendência é que o mercado possa atrair os investidores em todas as áreas de mercado. Esse aumento se dá por influência ligada diretamente ao crédito financiado por bancos privados e o apoio do governo em facilitar a compra da casa própria através de programas de crescimento.

Costa, (2011, p. 1) define, “Assim, as facilidades de acesso ao crédito e o maior interesse os bancos no mercado imobiliário vêm elevando a parcela financiada da moradia e estão antecipando o sonho da casa própria”.

## **CAPÍTULO I - IMPOSTO DE RENDA E SUAS GENERALIZAÇÕES**

### **1.1. TRIBUTAÇÃO DA RENDA**

Desde o início da humanidade, o tributo sempre esteve presente no cotidiano do homem, em formas e essências diferentes, mas sempre com a mesma característica de entrega de parte de suas riquezas. As primeiras formas de humanidade, que são denominados nômades, com o tempo foram evoluindo e conquistando seus territórios. Este período da época é chamado de Pré-História.

O conceito acerca da renda tributável sempre proporcionou muitas discussões, e desse modo o Código Tributário Nacional seguindo com o objetivo de tentar amenizar tais discordâncias, eliminou da hipótese de incidência a denominação dada à renda e desse modo realizando a tributação independentemente de qualquer denominação dada a mesma, prevendo a incidência sobre a renda e proventos de quaisquer naturezas (Art. 43, II, §1o, CTN). E desse modo ressaltamos Miranda (1960, p. 110) pois em um de seus escritos ele destaca que “a causa da renda não importa, inclusive a sua procedência contrária a direito”, em outras palavras a ilicitude da renda não invalida a cobrança do imposto de renda (IR). Sendo assim, qualquer individuo ou instituição que de algum modo auferir renda ilícita não somente pagará o imposto, mas também sofrerá as penalidades em que tal situação lhe é possível.

Ressaltamos também a figura do acréscimo patrimonial que é a evolução patrimonial real e compreendida em dado lapso temporal. Por meio desse item discute-se que a compreensão de renda advém do acréscimo patrimonial efetivamente adquirido. A partir do desenvolvimento dessas discussões acerca da renda e acréscimo patrimonial que construímos um elo para discutir o próximo tópico, que é capacidade contributiva.

### **1.2 CAPACIDADE CONTRIBUTIVA**

Assim sendo, definida de forma real e genérica qualquer forma de renda será passível de tributação, considerando suas variadas vertentes (imposto, contribuições, taxas e etc.), e destacamos que tal fato ocorrerá independente qual outro elemento que vim a ocorrer. Podemos tomar como exemplo as despesas de uma organização, essa poderá ter divergentes níveis em várias classes de rendimento. Vimos de encontro nesse momento com o princípio da capacidade contributiva, ou seja, qualquer tipo tributo deverá ser instituído e cobrado dentro das possibilidades de pagamento de cada



contribuinte, tendo em vista suas necessidades fundamentais e básicas, destaca Souza (2008).

Por conseguinte, a relação que estabelece qual seria essa tal capacidade contributiva constitui-se como numa difícil tarefa, sendo assim imprescindível o desenvolvimento de estudos considerando várias áreas e setores. E uma destas temáticas seria a capacidade econômica assim como descrita Constituição Federal de 1988.

De acordo com Cassone (2006, p. 189), “o princípio da capacidade contributiva é um conceito econômico e de justiça social, verdadeiro pressuposto da lei tributária”. Seria necessário considerarmos não somente a situação financeira do contribuinte, mas também destacar e descrever sua situação econômica e social para que assim possamos desenvolver uma análise mais assertiva sobre o caso. Diferentes contribuintes, com o mesmo rendimento bruto, não necessariamente apresentam a mesma capacidade contributiva.

Podemos tratar da capacidade contributiva por dois espectros: objetivo e subjetivo:

- Objetivo – Constituída como sendo a presença de uma riqueza passível de ser tributada;
- Subjetivo – Essa determina qual seria a parcela da riqueza que pode ser tributada em virtude das condições individuais.

### **1.3 HISTÓRIA DO IMPOSTO DE RENDA**

O surgimento do imposto de renda aconteceu com a difícil medição de troca de produtos e serviços. Com a criação da moeda houve a percepção de acréscimo do patrimônio da população, assim, determinando sua renda e possibilitando a tributação. Não apenas sendo avaliada pelos seus bens e serviços, mas também pela sua renda. Mas a história conta que o imposto de renda vem acompanhando a evolução da civilização, a maior dificuldade na sua incorporação na sociedade foi sem dúvida a troca de mercadorias entre os povos, não sendo possível na época a mensuração da renda. Assim, o primórdio da renda está escrito na história do pensamento econômico pela primeira escola de economia moderna, como sendo fatores de produção, ou seja, salário que é a denominação de uma remuneração de determinado trabalho ou ganho de capital.

Sousa (1970, p. 340) explícita:

“a primeira definição razoável de renda foi dada por Hermann-Schmöller, quando a associou à noção de livre disponibilidade, segunda a qual somente seria renda a parcela acrescida da riqueza de que o titular pode dispor sem prejudicar seu capital”.

E completamos destacando que o sistema português de cobrança de tributos sustentava-se na prática da “derrama”, ou seja, da cobrança forçada de um imposto atrasado sobre todo e qualquer tipo de produção.

Muito se fala dos tributos pelo mundo, de sua grande historia. Há séculos tributa-se, por exemplo, a propriedade, a circulação de mercadorias, a importação e exportação de bens e a renda sobre as operações mercantis, sendo essas tanto de pessoas físicas como de pessoas jurídicas, embora o relato mais concreto da origem do imposto de renda surge no final do século XVIII, sua origem foi na Inglaterra que estava sendo ameaçada por Napoleão Bonaparte com a precisão de recursos para financiar a guerra.

Os tributos em tese elevados sobre a renda foram, e ainda são discutidos e questionados em vários países que consideraram tal possibilidade. Em um contexto geral e equalizado temos o primeiro impasse que é a definição exata que deveria ser dada ao conceito de renda ou de tributos e, por conseguinte a forma de tributação sobre a renda, já que variados fenômenos financeiros e econômicos poderão assumir diferentes significados, dependendo da interpretação e do julgamento aplicado sobre os mesmos. Ressaltamos que muitos eventos podem representar ‘renda’, podemos elencar alguns deles como sendo: o salário recebido pelos serviços prestados, a herança recebida pelo espólio, o recebimento de um imóvel por meio de uma doação, a venda de um imóvel e em dedução de algumas despesas encontrado o ganho de capital e sobre o mesmo também ocorrer à tributação, pois esse também se encaixa como sendo uma renda. Sendo assim concluímos esse tópico relatando que independente da definição que se possa dar à renda, o que se encontra na prática é que “o imposto de renda é aquele que incide sobre o que a lei define como renda” (Sousa, 1970, p. 339).

Assim, partindo do propósito de reduzir as divergências acerca do conceito de renda ou então o que poderia ser tomado como fato gerador do imposto de renda, Souza (2008) destaca:

Definir o que é renda, mesmo que raramente encontrado um consenso, é importante. Porém é preciso ainda definir, dentre outros aspectos, qual seria a alíquota justa a ser aplicada, isto é, aquela que atenda às necessidades dos cofres públicos sem ferir o princípio tributário constitucional da capacidade

econômica, previsto no art. 145, §1o, da Constituição Federal de 1988. (SOUZA, 2008, P. 15 e 16)

#### 1.1.4 IMPOSTO DE RENDA NO BRASIL

A história da tributação no Brasil relaciona-se diretamente com a forma como a coroa portuguesa cobrava os impostos nas regiões sob seu controle, no início do segundo reinado com a lei nº 317 de 21 de outubro de 1843, a Receita Federal orçou os exercícios de 1843-1844 e 1844-1845 que estabelece o artigo 23 sobre os vencimentos que vigorou somente por dois anos. De um modo geral, havia uma organização jurídica que obrigava os comerciantes destas áreas ao pagamento de impostos. A cobrança da contribuição sobre os vencimentos foi regulamentada pelo Decreto nº 349 de 20 de abril de 1844. Aqueles que, de forma progressiva arrecadavam os vencimentos dos cofres públicos.

De acordo com Miranda (1960), foi o Visconde de Jequitinhonha (Francisco Gé Acaiaba de Montezuma) quem iniciou as discussões a respeito do imposto de renda no Brasil. Em sessão do Conselho do Estado Pleno, no Senado Federal, realizada em 26 de abril de 1867, Visconde de Jequitinhonha argumentou:

[...] passarei a tratar do imposto sobre a renda [...] Sustenta-se que o imposto pessoal não é injusto, porque o imposto é devido pela proteção dada tanto às pessoas, como às causas. [...] sobre que base deve assentar para torná-lo proporcional, como deve ser todo o imposto, e como sobretudo este deveria sê-lo, sendo destinado a garantir pessoas colocadas em situações tão diversas? Por esta dificuldade, sem dúvida existe ele autorizado na nossa lei fundamental, sob o título Copilação, sem que até hoje se haja cobrado. (RODRIGUES, 1978, p. 144)

Em outro aspecto relevante, Cavalcanti (1959, p. 249) afirma que “o primeiro inquérito sobre a conveniência de introduzir este imposto no Brasil deve-se a Afonso Celso em 1879”

Os estudos apontam que possivelmente durante a década de 30, surgiu o primeiro imposto a ser cobrada no Brasil, este imposto foi cobrado pertinente à exploração da única riqueza natural disponível na quela ocasião: o pau-brasil. O imposto era pago diretamente à coroa portuguesa in natura, ou seja, na forma do produto explorado, o pau-brasil. O valor cobrado naquele momento era de 20% (vinte por cento) do material extraído. Os “rendeiros” ou “cobradores de rendas” eram os responsáveis por separar a parte que competia à coroa. Aos tais cobradores eram conferidos poderes

absolutos, inclusive o de prender aqueles que atrasassem ou se recusassem a pagar os impostos fixados pela coroa.

Para a época, muitas pessoas criticaram por ser um tributo considerado para muito complexo. Assim passou a ser emitida a Carta de Foral, ou simplesmente Foral, um documento real utilizado pelo império português, com a finalidade de disciplinar as relações de dependência com a colônia brasileira, que traziam expressas as alíquotas a serem cobradas sobre produtos extrativistas, ouro, escravos e comércio. Uma espécie de versão primitiva do código tributário que trazia em seu bojo não apenas os tributos comuns, ordinários, mas outros de caráter excepcional ou urgente, basicamente aqueles relacionados com a proteção dos bens territoriais e econômicos da coroa, na forma de soldo para as tropas e a construção de fortalezas.

Saraiva (1999), relata que a forma de cobrar impostos foi de algum modo transformado com a vinda da coroa portuguesa para o Brasil em 1807, que com ela trouxe a sua própria estrutura concernente às obrigações tributárias. Junto com a abertura dos portos brasileiros ao comércio às nações amigas, O Rei Dom João VI promoveu alterações profundas na administração da colônia, de acordo com as demandas do Reino. Dentre as principais medidas estão a criação do Tesouro Nacional e do Banco do Brasil. E isto fez com que a figura do “rendeiro” deixasse de ser necessária.

Em 1867, o imposto sobre a renda foi efetivado quando Visconde de Jequitinhonha defendeu a implementação.

Assim, o regime de separação de fontes tributárias, da discriminação dos impostos de competência exclusiva da União e dos Estados e Municípios, assim como da autorização aos Estados para criar novos tributos, foram instituídos na primeira Constituição.

Também conforme Hinrichs (1972), A partir de 1830, foram introduzidas novas mudanças na estrutura administrativa para a cobrança de tributos. Em 1831, por meio da lei datada de 4 de outubro, o Tesouro Nacional foi reorganizado e foram criadas as tesourarias provinciais. A descentralização efetivamente permitia às províncias a criação de seus próprios impostos, distintos daqueles do Estado central. Tal fato fez com que fosse necessário um melhor ordenamento e discriminação dos tributos.

A Proclamação da República em 1889 e a opção por um regime federativo não trouxeram maiores mudanças na forma como os impostos eram cobrados e distribuídos. Somente no ano de 1934, por meio do decreto nº 24.036, ocorreu uma nova reforma do Tesouro Nacional.

Esse decreto e a nova Constituição de 1934 buscavam alterar os equívocos existentes na Carta de 1891, em especial, a distribuição de competências tributárias, o que levou à separação de Tributos da União, Tributos dos Estados e Tributos dos Municípios. Com a constituição de 1937 e a concentração de poderes nas mãos do Presidente da República, somente ele, autoridade máxima do Estado, estava apto a sancionar, promulgar e fazer publicar toda e qualquer lei.

A Constituição de 1946 ofereceu uma nova forma de discriminação das rendas tributárias, estruturando-se, essencialmente, em alguns fundamentos básicos: a coexistência de um sistema tributário autônomo para cada unidade da federação, ou seja, União, Estados e Municípios, e a aceitação legal de uma classificação jurídica dos impostos. Os valores a serem cobrados na forma de impostos passaram a ser calculados com base nos custos e despesas do ano fiscal anterior.

Por meio da Constituição de 1946 também consagrou-se o princípio da capacidade contributiva, como um dos pilares de sustentação do direito tributário. Os problemas conjunturais econômicos da época do pós-guerra e a sobrecarga dos custos e despesas para a manutenção dos aparatos da administração dos Estados levaram a um continuado aumento dos impostos, em número e valor.

Em busca de maiores sustentação e uma melhor forma de arrecadação e visando a superar este déficit contínuo, a Constituição de 1965, oferecia ao Presidente da República poderes extraordinários com o objetivo de reconstruir o país em todos os sentidos, e, em especial econômica e financeiramente. O Presidente passou a ter o poder de enviar ao Congresso os mais diversos tipos de projetos, entre eles, emendas à constituição, criação de projetos de lei, assim como, decretar a suspensão das garantias constitucionais e legais.

De acordo com Carrazza (1989), O que continuou sem alteração, assim como já ocorria desde a época do Brasil colonial, foi a má administração dos recursos arrecadados, agora agravada pelo número excessivo de leis tributárias e da dificuldade de sua aplicação.

Pois bem, somente a partir de 1978, a emenda constitucional Nº 18 estrutura-se na forma de um sistema tributário nacional integrado, pela criação de mecanismos

capazes de equilibrar a distribuição das rendas de origem fiscal, assim como a mudança do sistema tributário em instrumento capaz de ser utilizado a favor do estabelecimento de políticas econômicas.

De acordo com Borba (2007), com o advento da Constituição de 1988, vislumbraram-se três regras essenciais, quais sejam: dos princípios gerais da tributação; das limitações ao poder do Estado de tributar; e da classificação e distribuição das competências tributárias. A Constituição, sendo restritiva na atribuição de poderes de tributar ao Estado. Martins (1992) comenta que garantias à sociedade, ou seja, aos contribuintes, ao não permitir a criação de impostos ou tributos sem que estes estejam definidos em lei, mantendo assim uma série de princípios já presentes em outras edições, como, por exemplo, os princípios da legalidade, igualdade tributária, da irretroatividade e anterioridade entre outros.

O estado como um todo necessita de fonte de renda onde possa suprir seus pontos econômicos perante a sociedade. Assim podemos comparar até o presente momento e demonstra a importância da cobrança de tributos para a sustentabilidade do estado e seu aparato administrativo. Evidencia-se, com isso, uma demasiada importância em se criar um sistema tributário mais racional, capaz de arrecadar mais e planejar melhor os gastos e despesas. A partir dessa contextualização, discorrer-se-á, no próximo capítulo, acerca da legislação tributária sob o ponto de vista das Constituições Nacionais. A idéia do presente trabalho é concatenar as constantes mudanças, ao longo do tempo, no que concerne à cobrança de tributos, e a existência de limitações eficazes ao poder de tributação por parte das Constituições anteriores.

### **1.1.5 A LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA SOB O PONTO DE VISTA DAS CONSTITUIÇÕES NACIONAIS.**

Neste tópico será apresentada uma ampla visão dos avanços históricos na área da tributação, o modo como se firmaram as relações jurídicas de instituição e cobrança de tributos entre União, Estados e Municípios, assim como será abordada a figura do Estado organizado perante os contribuintes. A evolução histórica da tributação brasileira será delineada em todas as Cartas Políticas, com vistas a demonstrar como se sucedeu todo o aparato da legislação tributária. Por ora, limitar-se-á a análise das respectivas Constituições Nacionais, de modo que o próximo capítulo será destinado às formas atuais de tributação.

#### **1.1.5.1 A Constituição de 1824**

A Constituição de 1824 foi a primeira a mencionar a capacidade contributiva do cidadão. Em seu artigo 15, § 10º, estabelecia-se a competência ao Poder Legislativo de “fixar, anualmente, as despesas públicas, e repartir a contribuição direta”. Também instituiu que “nenhum cidadão estaria isento de contribuir às despesas do Estado em proporção de seus haveres”. Já a Constituição de 1937 foi uma clara demonstração de que uma Carta Política elaborada somente com base nos fatores reais de poder não é eficaz, já a reforma de 1966 criou um sistema tributário sistematizado, com menores distorções e ineficiências se comparado com o modelo de tributação anterior, definido na Constituição de 1946

#### **1.1.5.2 A Constituição de 1891**

A Constituição de 1891 instituiu a competência da União e dos Estados para criar tributos, assim como definiu os critérios de partilha ou divisão dos tributos cobrados entre a União e os Estados. Ressalta-se que a Constituição ainda não contemplava a participação dos Municípios na partilha. O artigo 72, § 3º, somente permitia a criação de impostos por meio de lei. Neste tocante, observa-se desde a Constituição de 1891 a existência do princípio da legalidade. A Constituição em comento impedia a União de criar artifícios que diferenciavam os Estados. Insta ressaltar outra característica importante trazida no bojo da Constituição de 1891: a criação da imunidade recíproca, fundamentada no princípio federativo de autonomia a todos os entes da federação:

Da Reforma de 1966 à Constituição de 1988 que da origem o atual sistema tributário nacional remonta à década de 60 foi considerada marco importante para a reforma tributária brasileira foi a promulgação da Constituição de 1988

## **CAPÍTULO II – TRIBUTAÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA NAS PESSOAS JURÍDICAS E PESSOAS FÍSICAS**

### **2.1 IMPOSTO DE RENDA – LUCRO REAL**

Iniciamos as discussões sobre tributação do imposto de renda pela forma de tributação pelo Lucro Real, essa nada mais é que apuração do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) sobre o real lucro contábil da empresa (lucro fiscal). Porém, acompanhado da opção pelo regime do Lucro Real, várias outras regras de outros tributos acompanham este regime.

O conceito de Lucro Real de acordo com a Receita Federal (disponível em <http://www.receita.fazenda.gov.br/pessoajuridica/dipj/2000/orientacoes/lucroreal.htm#Conceito>):

É a base de cálculo do imposto sobre a renda apurada segundo registros contábeis e fiscais efetuados sistematicamente de acordo com as leis comerciais e fiscais. A apuração do lucro real é feita na parte A do Livro de Apuração do Lucro Real, mediante adições e exclusões ao lucro líquido do período de apuração (trimestral ou anual) do imposto e compensações de prejuízos fiscais autorizadas pela legislação do imposto de renda, de acordo com as determinações contidas na Instrução Normativa SRF nº 28, de 1978, e demais atos legais e infralegais posteriores.

O Lucro Real é o cálculo de Receitas menos Despesas, e se houver lucro, tributa-se o IRPJ e a CSLL. Se neste confronto o resultado for negativo, prejuízo, isto é, despesa maior que receitas, não se tributam o IRPJ e nem a CSLL.

Segundo Abreu (2008, p. 175), as pessoas jurídicas, mesmo não obrigadas, poderão apurar seus resultados tributáveis com base no Lucro Real, ou seja, mesmo uma empresa que esteja com pequeno lucro ou mesmo prejuízo e não estando obrigada a tributar por este regime, poderá fazê-lo, visando economia tributária, uma vez que o imposto só é devido se houver lucro, como já dito.

Porem há algumas empresas que são obrigadas a tributar pelo Lucro Real, de acordo com o RIR/1999:

Art. 246. Estão obrigadas à apuração do lucro real as pessoas jurídicas (Lei nº 9.718, de 1998, art. 14):

I - cuja receita total, no ano-calendário anterior, seja superior ao limite de vinte e quatro milhões de reais, ou proporcional ao número de meses do período, quando inferior a doze meses;

II - 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, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários, empresas de arrendamento mercantil, cooperativas de



crédito, empresas de seguros privados e de capitalização e entidades de previdência privada aberta;  
 III - que tiverem lucros, rendimentos ou ganhos de capital oriundos do exterior;  
 IV - que, autorizadas pela legislação tributária, usufrua de benefícios fiscais relativos à isenção ou redução do imposto;  
 V - que, no decorrer do ano-calendário, tenham efetuado pagamento mensal pelo regime de estimativa, na forma do art. 222;  
 VI - que explorem as atividades de prestação cumulativa e contínua de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, compras de direitos creditórios resultante de vendas mercantis a prazo ou de prestação de serviços (factoring).

Assim, e para melhor compreender o conceito do lucro real, é necessário saber o conceito de lucro líquido, pois ele é o ponto de partida para operação da base de cálculo dos impostos.

Na visão de Rodrigues et al (2008, p.23) “conceitua-se o Lucro Real como o lucro líquido contábil do período de apuração ajustado pelas adições, exclusões ou compensações previstas no Regulamento do Imposto de Renda (Decreto 3.000/99).”

Logo, o Decreto 3.000/99 no art. 247 esclarece que “Lucro Real é lucro líquido do período de apuração ajustado pelas adições, exclusões ou compensações prescritas ou autorizadas por este Decreto.”

No regime de tributação como base do lucro real, demonstra-se algo que existe de fato; é considerada a forma mais abrangente de apuração do IRPJ e CSLL. O lucro tributável pelo lucro real tem como ponto de partida o lucro contábil, ou seja, o lucro líquido apurado pela contabilidade. Para apurar o lucro contábil, é necessária uma escrituração comercial minuciosa, pois, como essa será a base para os cálculos do Imposto de Renda e Contribuição Social, não poderá ser cogitada a hipótese de erros ou, se houver esta presunção, ao menos que seja mínima, para que possa ser reversível quando detectado em tempo hábil.

Iudicibus, Martins e Gelbcke (2010, p.28) conceituam lucro líquido como sendo:

O lucro ou prejuízo apurado nessa demonstração é o que se pode chamar de lucro dos acionistas, pois, além dos itens normais, já se deduzem como despesas do Imposto de Renda e as participações sobre os lucros a outros que não são acionistas, de forma que o lucro líquido demonstrado é o valor final a ser adicionado ao patrimônio líquido da empresa que, em última análise, pertence aos acionistas, ou é distribuído como dividendo.

Santos e Barros (2007) conceituam que o lucro real significa o próprio lucro tributável, para fins da legislação do Imposto de Renda, distinto do lucro líquido apurado contabilmente.

Podemos denominar e entender como lucro líquido do período-base citado anteriormente, como faz Pinto (2011, p. 170) com “a soma algébrica do lucro operacional, dos resultados não operacionais e das participações, e deverá ser determinado com observância do preceituado na legislação comercial”.

No caso das pessoas jurídicas que optam pelo lucro real, a base de cálculo da CSLL, instituída pela Lei nº. 7.689/88 e alterada pelo art. 2º da Lei nº.8.034/90, é o lucro contábil, antes da provisão para o imposto de renda e para a CSLL, ajustado pela:

1. adição do resultado negativo da avaliação de investimentos pelo valor de patrimônio líquido;
2. adição do valor da reserva de reavaliação, baixado durante o período-base, cuja contrapartida não tenha sido computada no resultado do período;
3. adição do valor das provisões não dedutíveis na determinação do lucro real, exceto a provisão para o imposto de renda;
4. exclusão do resultado positivo da avaliação de investimentos pelo valor de patrimônio líquido;
5. exclusão dos lucros e dividendos derivados de investimentos avaliados pelo custo de aquisição, que tenham sido computados como receitas;
6. exclusão do valor das provisões adicionadas, na forma do item 3, que tenham sido baixadas no curso do período-base;
7. adição das despesas indedutíveis a que se refere o art. 13 da Lei nº. 9.249/95;
8. adição de lucros, rendimentos e ganhos de capital auferidos no exterior (art. 21 da MP nº. 2.158-35/01);

9. adição do valor dos lucros distribuídos disfarcadamente (art. 60 da Lei nº. 9.532/97);
10. exclusão do valor das provisões técnicas das operadoras de planos de assistência à saúde, cuja constituição é exigida pela legislação especial a elas aplicável;
11. adição do valor de ajustes decorrentes de métodos de preços de transferências.

Após a determinação da base de cálculo, incide uma alíquota de 9%, referente ao tributo em questão.

Também os tributos incidentes sobre o lucro da pessoa jurídica no Brasil somam um percentual de 34%. Uma alíquota que pode ser considerada alta para empresas residentes no país que frequentemente se vêem incapazes de honrar este compromisso.

### **2.1.1 LUCRO REAL: APURAÇÃO TRIMESTRAL**

Na forma de apuração trimestral, o IRPJ e CSLL são calculados com base no resultado apurado no fim de cada trimestre. Portanto, nesta modalidade não há antecipações mensais e os Impostos são apurados de forma definitiva. Se em algum trimestre houver prejuízo fiscal, no trimestre seguinte só poderá ser deduzido até 30% do valor do lucro real, portanto se a empresa tiver picos de faturamento, o interessante seria ela optar pela apuração anual e se beneficiar da compensação integral de lucros e prejuízos durante o exercício todo.

Para esse modelo de apuração, existe algumas vantagens e desvantagens a serem demonstrada e apurada antes de escolher esse tipo de tributação.

#### **VANTAGENS**

- É interessante para empresas com lucros lineares e com dificuldades no fluxo de caixa;
- Obrigatoriedade do recolhimento dos tributos apurados (IRPJ e CSLL) somente no último dia útil do mês seguinte ao do encerramento de cada trimestre, portanto, pagamento dos tributos somente a cada 120 dias.

- Possibilidade de uso dos benefícios fiscais previstos na legislação.

### **DESVANTAGENS**

- Prejuízo fiscal deduzido até o limite de 30% (arts. 15 e 16 da Lei 9.065/95);
- O lucro do trimestre anterior não pode ser compensado com o prejuízo fiscal de trimestres seguintes, ainda que dentro do mesmo ano calendário;
- Não é recomendável para empresas com picos de faturamento.

#### **2.1.2 LUCRO REAL: APURAÇÃO ANUAL**

E no Lucro Real com apuração Anual, o contribuinte deve antecipar os tributos mensalmente, com base no faturamento mensal, aplicar alíquotas predeterminadas, para obter uma estimativa de lucro. Desta forma, calcula-se o IRPJ e CSLL. No final do ano a empresa elabora o Balanço Patrimonial, apura o Lucro Real do Exercício, desconta as antecipações realizadas mensalmente e recolhe a diferença, se houver. Pode acontecer de as antecipações terem sido maiores do que o Imposto devido, gerando assim um crédito em favor do contribuinte.

De acordo com o art. 858 do RIR/99 o pagamento do imposto será efetuado no último dia útil subsequente ao mês de apuração, caso seja pago em atraso será acrescido de multas e juros. Conforme Higuchi (2009), são aplicados as alíquotas correspondentes ao IRPJ e CSLL à base de cálculo, que é o resultado de um percentual aplicado sobre a receita bruta do mês, acrescido de ganhos de capital, demais receitas, e resultados positivos, somados os rendimentos ou ganhos tributados como de aplicações financeiras.

#### **2.2 IMPOSTO DE RENDA - LUCRO PRESUMIDO**

O Lucro Presumido é regulamentado pelos artigos 516 a 528 do Regulamento do Imposto de Renda (Decreto 3.000/99). De acordo com Fabretti (2011, p. 196), o Lucro Presumido tem a finalidade de facilitar o pagamento do Imposto de Renda, sem ter que recorrer a uma apuração complexa do Lucro Real, pois, para isso, é necessária uma contabilidade eficaz, capaz de apurar o resultado trimestral antes do último dia útil do mês subsequente. Podem optar por este Regime de Tributação, apenas as empresas que não estejam obrigadas à apuração pelo Lucro Real.

Este regime segue o conceito de uma suposição de lucro líquido sobre o faturamento. É uma porcentagem estipulada no § 1º do art. 15 da lei 9.249 de 25 de dezembro de 1995. Segue abaixo a tabela destas alíquotas.

O lucro presumido é definido de acordo com Oliveira et al (2002, p.174) como:

É uma forma simplificada de apuração da base de cálculo dos tributos com o Imposto de Renda e da contribuição social, restrita aos contribuintes que não estão obrigados ao regime de apuração de tributação com base no lucro real [...]

O lucro presumido pode-se dizer como uma forma de tributação simplificada para determinação da base de cálculo do imposto de renda (IR) e da Contribuição Social Sobre o Lucro (CSSL) das pessoas jurídicas que não estiverem obrigadas ao lucro real.

Essa forma de tributação é vista pela fiscalização como uma presunção do lucro das empresas. Tal conceito foi introduzido visando facilitar a apuração da base de cálculo para apuração do imposto de renda e contribuição social. Somente as empresas que não estão obrigadas à tributação pelo lucro real podem optar por esse regime de tributação.

O imposto com base no lucro presumido será determinado por períodos de apuração trimestral encerrado em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano-calendário (RIR/1999, art. 220).

Quanto ao prazo e forma de pagamento do lucro presumido, o IRPJ e a CSLL devidos com base no Lucro Presumido deverão ser pagos até o último dia útil do mês subsequente ao do encerramento do período de apuração trimestral.

No caso de parcelamento, as quotas vencerão no último dia útil dos três meses subsequentes ao do encerramento do período de apuração a que corresponder.

Conforme dispõe a Lei 12.814/2013, mantidas as demais vedações, a partir de 01/01/2014, o limite de receita bruta total será de 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.

Destacamos que opção pela opção tributária do lucro presumido é feita no ato de pagamento da primeira parcela ou única quota do imposto devido correspondente ao

primeiro período de apuração de cada ano-calendário, como destacado no *web site* da Receita Federal do Brasil (2014). Ainda segundo de acordo com o *web site* da Receita Federal do Brasil (2014) é relatado que “a pessoa jurídica que iniciar atividades a partir do segundo trimestre manifestará a opção com o pagamento da primeira ou única quota do imposto devido relativa ao período de apuração do início de atividade.”

E segundo a Lei nº 9.718, de 1998, art. 13, § 1º “a opção pela apuração do imposto de renda com base no lucro presumido é irrevogável para o ano-calendário”.

### **2.3 IMPOSTO DE RENDA DAS PESSOAS FÍSICAS**

As pessoas físicas são tributadas no momento em que são auferidos seus ganhos de capital (isso no caso dos imóveis), pois esses representam um acréscimo ao patrimônio do respectivo contribuinte. A expressão, ganhos de capital é quem norteia as discussões acerca da tributação da renda imobiliária nas pessoas físicas, ganho de capital.

A história da tributação da renda imobiliária (ganho de capital) nas pessoas físicas teve um grande reforço com a edição da Medida Provisória 252 (MP do BEM), porém quando essa foi encaminhada para o congresso nacional para que houvesse um parecer sobre o tema e sua posterior promulgação por meio de uma lei, a mesma foi rejeitada pelo congresso. Porém por meio da Lei nº 11.196/2005 foi possível corrigir algumas distorções causadas pela não promulgação da MP 252, essa lei tratou da distorção ao isentar de tributação o ganho de capital (lucro obtido) auferido na alienação de imóvel de valor igual ou inferior a R\$ 35.000,00 e aquele auferido na venda de imóvel residencial quando destinado à aquisição de outro imóvel residencial no prazo de 180 dias.

Destacamos então que, será considerado como pessoa jurídica o sujeito que promover a incorporação de prédios em condomínio ou loteamento de terrenos (Conforme consulta 232 – RFB). E o sujeito que obtiver valor igual ou inferior a R\$ 35.000,00 de ganho de capital estará livre de qualquer tributação, isso por meio de isenção adquirida. Porém se o ganho de capital exceder esse valor então a pessoa física deverá recolher o Imposto de Renda na alíquota de 15% sobre o ganho de capital.

## **CAPÍTULO III – ANÁLISE DE COMPARABILIDADE**

### **3.1 PESSOA JURÍDICA (Lucro Real e Lucro Presumido) x PESSOA FÍSICA**

Nossa proposta é desenvolver um processo de comparabilidade entre pessoa física e pessoa jurídica (Lucro Presumido e Lucro Real) e identificar em quais dos três é mais vantajoso para o sujeito, ou seja, em qual deles ele paga menos imposto de renda.

A respeito da carga tributária incidente sobre as operações (no caso hipotético) destacamos que as mesmas estão contidas no corpo da tabela de cada regime tributário: Lucro Real, Lucro Presumido e Pessoa Física. E ao longo das análises demonstramos, por meios quantitativos e visuais, o impacto que essa carga tributária gera sobre a Receita Bruta da operação em destaque.

Desenvolvemos um caso hipotético, no qual a receita bruta anual (Renda imobiliária) é igual nos três casos R\$ 1.500.000,00; e sobre tais rendimentos temos uma dedução, que em nossos estudos são classificados como sendo os custos totais (demandados na aquisição do imóvel e para a manutenção do mesmo), essa dedução totaliza o montante de (R\$ 250.000,00), com a aplicação desse montante sobre a receita bruta proposta encontramos um ganho de capital de R\$ 1.250.000,00. Será sobre esse valor (ganho de capital) que desenvolveremos nossos cálculos, identificando assim, qual será a melhor opção tributária para essa situação (caso hipotético). Ressaltamos também que para fins de cálculo a data de aquisição do imóvel foi em 01/03/2012 e a data de alienação foi em 01/03/2013, ou seja, a operação ocorreu em 03/2013 (data essa que compõem os cálculos abaixo discriminados). É relevante também destacar que essa nossa empresa “hipotética” desenvolve a atividade de comércio e em seu CNAE (perante a Receita Federal) não consta que a mesma desenvolve qualquer atividade imobiliária.

## LUCRO REAL

Tabela 1: Cálculo da Carga Tributária – Lucro Real

LUCRO REAL		
<b>Comparabilidade - Regime Tributário - Ganho de capital na Alienação de Imóvel</b>		
<b>1. Receita Bruta Anual 2013 - Comércio - Renda Imobiliária</b>	1.500.000,00	
<b>2. (-) Deduções sobre a receita bruta - Custos Totais</b>	250.000,00	
<b>Base de Cálculo</b>		
Ganho de Capital	1.250.000,00	
Total	1.250.000,00	
<b>Cálculo dos Tributos</b>		
<b>LUCRO REAL</b>		
CSLL- IMPOSTO A PAGAR	9%	112.500,00
IRPJ - IMPOSTO A PAGAR	15%	187.500,00
ADICIONAL DO IRPJ	Base de calculo	
TOTAL ADICIONAL DO IRPJ	10%	0,00
TOTAL DO IMPOSTO A PAGAR		300.000,00
CARGA SOBRE RECEITA BRUTA		20

Fonte: Elaborado pelos autores

No caso apresentado acima identificamos que o valor devido de tributos a pagar constitui o montante de R\$ 300.000,00. Sobre o valor do ganho de capital tivemos incidência de COFINS, PIS, CSLL e IRPJ.



## LUCRO PRESUMIDO

Tabela 2: Cálculo da Carga Tributária – Lucro Presumido

LUCRO PRESUMIDO		
<b>Comparabilidade - Regime Tributário - Ganho de capital na Alienação de Imóvel</b>		
<b>1. Receita Bruta Anual 2013 - Comércio - Renda Imobiliária</b>	1.500.000,00	
<b>2. (-) Deduções sobre a receita bruta - Custos Totais</b>	250.000,00	
<b>Base de Cálculo</b>		
Ganho de Capital	1.250.000,00	
Total	1.250.000,00	
<b>Cálculo dos Tributos</b>		
<b>LUCRO PRESUMIDO</b>		
CSLL- IMPOSTO A PAGAR	9%	112.500,00
IRPJ - IMPOSTO A PAGAR	15%	187.500,00
ADICIONAL DO IRPJ	Base de calculo	
TOTAL ADICIONAL DO IRPJ	10%	0,00
TOTAL DO IMPOSTO A PAGAR	300.000,00	
CARGA SOBRE RECEITA BRUTA	20	

Fonte: Elaborado pelos autores

Já no Lucro Presumido por meio dos cálculos identificamos o valor de R\$ 300.000,00. Tal valor compõe o montante total de tributos a pagar, valor esse inferior ao encontrado no Lucro Real.

## PESSOA FÍSICA

Tabela 3: Cálculo da Carga Tributária – Pessoa Física

		PESSOA FISICA
<b>Comparabilidade - Regime Tributário - Ganho de capital na Alienação de Imóvel</b>		
<b>1. Receita Bruta Anual 2013 - Comércio - Renda Imobiliária</b>		1.500.000,00
<b>2. (-) Deduções sobre a receita bruta - Custos Totais</b>		250.000,00
<b>Base de Cálculo</b>		
Ganho de Capital		1.250.000,00
Total		1.250.000,00
<b>Cálculo dos Tributos</b>		
<b>PESSOA FISICA</b>		
FR2-LEI nº 11.196/2005	1,042693%	13.033,66
BASE DE CALCULO		1.236.966,34
PESSOA FISICA	15,00%	185.544,95
TOTAL DE TRIBUTOS A PAGAR		185.544,95
CARGA SOBRE RECEITA BRUTA		12,37%

Fonte: Elaborado pelos autores

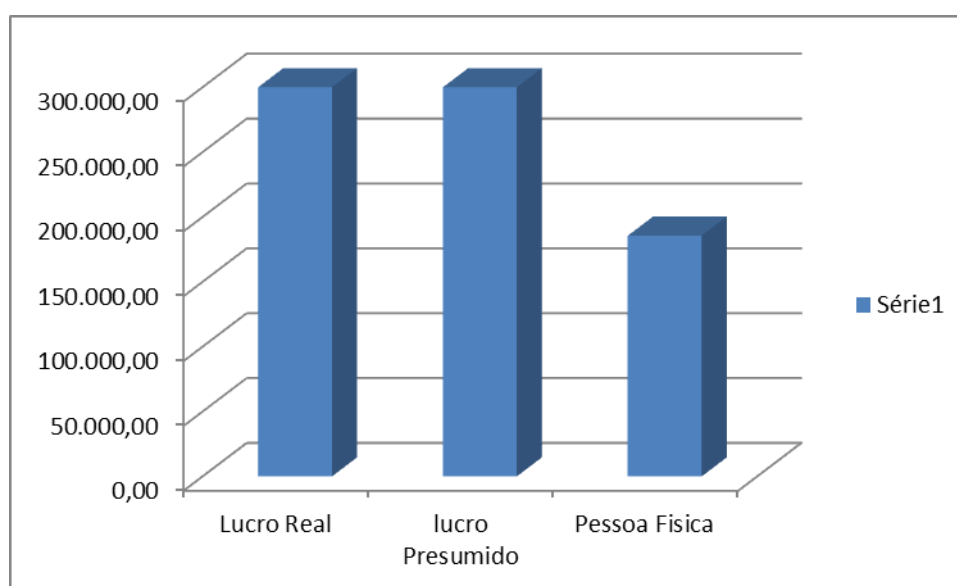
No cálculo da tributação por meio da Pessoa Física identificamos o montante de R\$ 185.544,95 (sobre o ganho de capital identificado) de imposto a pagar. Salientamos que no caso da Pessoa Física existe um indicador para redução da base de cálculo, o mesmo é chamado de Fator de Redução, esse fator foi instituído pela Lei nº 11.196/2005.

Por meio das comparabilidades descritas acima identificamos que o regime de tributação da Pessoa Física apresenta-se como sendo o mais vantajoso, pois gera uma menor obrigação tributária (principal) perante o Estado.

Destacamos que o caso desenvolvido nesse estudo possui caráter hipotético, sem finalidades profissionais, apenas acadêmicas. Logo a seguir fizemos o uso de gráficos para conseguirmos identificar de outro espectro a discrepância entre o Imposto devido em cada forma de incidência.

Por meio do gráfico (1) abaixo podemos identificar que a tributação pela **Pessoa Física** (grifo nosso) gerará um menor ônus tributário sobre a operação descrita anteriormente, destacamos que essa operação de alienação do imóvel ocorreu de modo esporádico pela organização, sendo que a mesma não tem como fins operações de compra e/ou venda de imóveis, conforme relatado no início desse tópico.

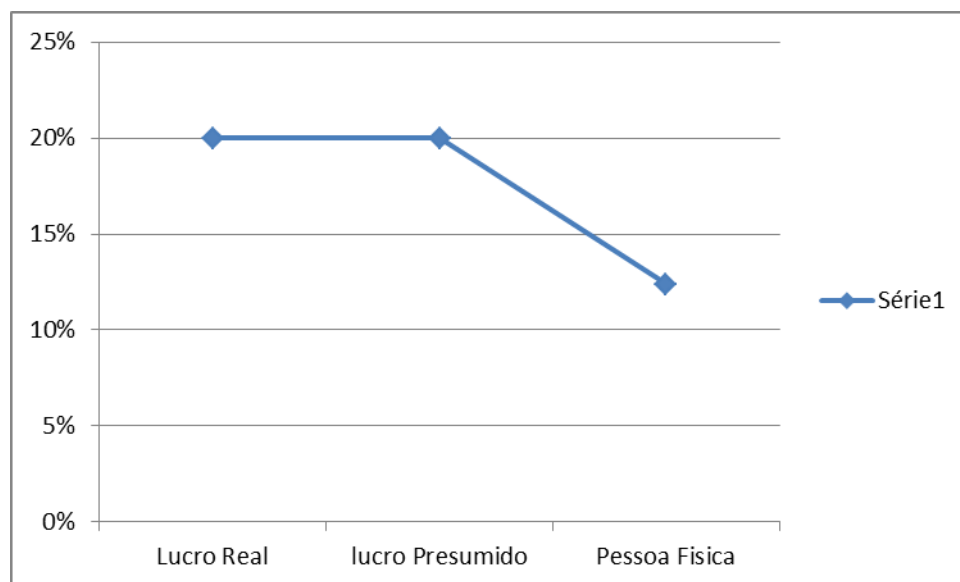
Gráfico 1: Comparabilidade entre as formas de tributação



Fonte: Elaborado pelos autores

Além do gráfico 1 que descreve qual o regime tributário que gera o menor ônus tributário, desenvolvemos o gráfico 2 que trata a respeito da carga tributária incidente sobre a receita bruta, esse gráfico só veio para confirmar nossa constatação anterior a respeito do melhor regime tributário a ser adotado.

Gráfico 2: Carga tributária sobre a receita bruta



Fonte: Elaborado pelos autores

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A proposta desse trabalho de conclusão de curso foi de descrever como se desenvolve a tributação da renda imobiliária (ganho de capital) em três modalidades distintas: lucro real, lucro presumido e pessoa física, tendo como um dos propósitos identificar a opção mais vantajosa, ou seja, aquela que menos gerará ônus tributário na operação, desse modo tal descrição será feita no próximo parágrafo.

Salientamos que tanto nas pessoas jurídicas (lucro presumido e lucro real) pessoa física a renda foi tributada tomando como base de cálculo o ganho de capital encontrado por meio da equação [valor da receita imobiliária (-) custos totais]. Esse padrão nos proporcionou identificar a base de cálculo que foi nosso parâmetro de tributação e assim aplicar as devidas alíquotas dos tributos incidentes sobre essa operação (alienação imobiliária).

Com base no que foi discutido ao longo desse estudo identificamos que o regime tributário da Pessoa Física apresenta a melhor vantagem tributária, ou seja, a empresa pagará menos tributo adotando esse regime e fechando assim seu ciclo com uma economia de recursos girando em torno de R\$ 114.455,05 em relação ao Lucro Presumido, e Lucro Real. Esses resultados foram obtidos com a mensuração de uma receita (renda imobiliária) de R\$ 1.500.000,00 e custos totais de (R\$ 250.000,00), identificando um ganho de capital de R\$ 1.250.000,00 conforme aplicação da equação descrita anteriormente nesse tópico de finalização.

Sendo assim, concluímos que o objetivo proposto nesse trabalho foi concluído, pois desenvolvemos a comparabilidade em três diferentes modalidades (Lucro Presumido, Lucro Real e Pessoa Física) de incidência de tributos. Salientamos novamente que a opção de tributação pela Pessoa Física apresenta-se como sendo a mais vantajosa.

## REFERÊNCIAS

ABREU, Andréia. *Gestão Fiscal nas Empresas: Principais Conceitos Tributários e Sua Aplicação*. 1. Ed. São Paulo: Atlas, 2008

ALMEIDA, Antonio da Rocha. **Dicionário de historia do Brasil**. Porto alegre: Globo, 1969.

BORBA, Cláudio. *Direito tributário I: Constituição Federal: a competência tributária, suas espécies, características e limitações*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2007.

BRASIL. Regulamento do Imposto de Renda - RIR/1999, Regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do Imposto de Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/resolucao/2011/cgsn/resol94.htm>>. Acesso em 26 ago. 2014.

CASSONE, Vittorio. **Direito tributário**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2006. 576p.

CARRAZZA, Roque Antonio. **Princípios constitucionais tributários e competência tributária**. São Paulo: Rev Tribunais, 1986.

CAVALCANTI, Themistocles Brandao. **A Constituição Federal comentada**. Rio de Janeiro: J. Konfino, 1959.

COSTA, Fernando N. **Entrada e Saída do Financiamento Imobiliário**. 2011. Disponível em: <http://www.faculdade.pioxiis.com.br/img/artigos/ArtigoCrescimentoMerca doErika.pdf>. Acesso em 30 de outubro de 2014.

Cofins – contribuição para o financiamento da seguridade social. Disponível em: <<http://www.portaltributario.com.br/tributos/cofins.html>>, acesso em 26 ago. 2014.

HIGUCHI, Hirumi; HIGUCHI, Fábio Hiroshi; HIGUCHI, Celso Hiroyuki. **Imposto de Renda das empresas interpretação e pratica**. 34<sup>a</sup> Ed. São Paulo; IR Publicações, 2009.

HINRICHS, Harley H. **Teoria geral da mudança na estrutura tributaria durante o desenvolvimento econômico**. Rio de Janeiro: Secretaria da Receita Federal, 1972.

IUDÍCIBUS, Sérgio de; MARTINS, Eliseu; GELBCKE, Ernesto Rubens. **Manual de Contabilidade das Sociedades por Ações**: aplicáveis às demais sociedades. São Paulo: Atlas, 2010.

MARTINS, Ives Gandra da Silva. **Sistema tributário na Constituição de 1988**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1992.

MIRANDA, Pontes de. **Comentários a Constituição de 1946**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1960.

OLIVEIRA, et al Luís Martins de. **Manual de Contabilidade Tributária**. 1. ed. São Paulo: Atlas S/A 2002.

PINTO, João Roberto Domingues. **Imposto de Renda**: Contribuições Administradas pela Secretaria da Receita Federal e Sistema Simples. 19 ed. Rio Grande do Sul: CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO RIO GRANDE DO SUL, 2011.

RECEITA FEDERAL. Disponível em: <http://www.receita.fazenda.gov.br/pessoajuridica/dipj/2000/orientacoes/lucroreal.htm#Conceito>>acesso em: 07 de Outubro de 2014.

RODRIGUES, Aldenir Ortiz et al. **IRPJ/CSLL 2008**: Manual do Imposto de Renda Jurídica e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. 2 ed. São Paulo: IOB, 2008.

RODRIGUES, José Honório. **O Conselho do Estado. O quinto poder?** Brasília: Senado Federal, 1978.

SANTOS, Cleônimo; BARROS, Sidney Ferro. **Manual do super simples**. São Paulo: IOB, 2007.

SARAIVA, José Hermano. **Historia concisa de Portugal**. 20. ed. Lisboa: Europa-América, 1999.

SOUSA, Rubens Gomes de. **A evolução do conceito de rendimento tributável**. **Revista de Direito Público**, São Paulo, v. 14, p. 388-346, out./dez. 1970.

SOUZA, Susany Mendonça. **Imposto de renda das pessoas físicas**: estudo da alíquota efetiva. Monografia apresentada ao curso de ciências contábeis. Universidade Federal de Santa Catarina, 2008.

ZANLUCA, Julio César. **Planejamento tributário – luxo ou necessidade?** Disponível em: <<http://www.portaltributario.com.br/artigos/planejamento.htm>>, acesso em 27 ago. 2014.