



ORGANIZAÇÕES CONTÁBEIS
CAVALETTI

www.contabeiscavaletti.com.br | contabeiscavaletti@gmail.com



Matriz: Av. Rio Grande - 804 - Sala 01 - Centro - Paim Filho / RS - CEP: 99850-000
Fone(s): (54) 3531-1026 / Celular: (54) 8416-3156

Filial: Av. José Bonifácio - 301 - Sala 101 e 102 - Centro - Maximiliano de Almeida / RS - CEP: 99890-000
Fone(s): (54) 3397-1697 / Celular: (54) 9658-5803

DEZEMBRO/2014

ENCARTE

ATIVIDADE IMOBILIÁRIA - CUSTO E LUCRO BRUTO PELA LEI Nº 12.973/2014

Custo dos Imóveis
Lucro Bruto na Venda
Permuta com Unidade Imobiliária
Venda Antes da Conclusão da Obra
Custo Orçado Excedente
Vendas a Prazo
Vendas com Juros e Correções
Ajuste a Valor Presente
Ajuste a Valor Presente de Ativo
Ajuste a Valor Presente de Passivo
Avaliação a Valor Justo - Ganho
Avaliação a Valor Justo de Ativo
Avaliação a Valor Justo na Permuta de Ativos
Avaliação a Valor Justo de Passivo
Avaliação a Valor Justo na Permuta de Passivos
Avaliação a Valor Justo - Perda



Destaques do Mês

**CONFIRA AS
NORMAS PARA O
CÁLCULO E
PAGAMENTO DO
13º SALÁRIO**

**REGULAMENTAÇÃO DAS
ALTERAÇÕES PELA
RESOLUÇÃO CGSN Nº 115/2014,
NOVAS ATIVIDADES NO
SIMPLES NACIONAL**

**EXCLUSÃO DE
EMPRESAS NO
SIMPLES NACIONAL EM
2014 E ENQUADRAMENTO
PARA 2015**

**COMO TER
UMA BOA
CONTABILIDADE
NA SUA
EMPRESA**

PESSOAL



CONFIRA AS NORMAS PARA O CÁLCULO E PAGAMENTO DO 13º SALÁRIO

Instituída em 1962, a Gratificação de Natal, popularmente conhecida como 13º Salário, é uma bonificação salarial que o empregador deve pagar em duas ou três parcelas, dependendo do caso, a todos os seus empregados.

O benefício corresponde ao valor do salário integral do empregado, caso tenha trabalhado durante todo o ano na empresa.

Contudo, se o empregado for admitido no curso do ano, o 13º Salário será proporcional aos meses trabalhados.

Tem direito ao 13º Salário, todo trabalhador registrado, seja ele rural ou urbano, doméstico, do setor público ou privado.

EMPREGADO

Considera-se empregado toda pessoa física que prestar serviços de natureza não eventual ao empregador, sob a dependência deste e mediante salário.

Sendo assim, todos os trabalhadores contratados com base na CLT (Consolidação das Leis do Trabalho), possuem direito ao 13º Salário.

DOMÉSTICO

Desde a promulgação da Constituição Federal de 1988, também faz jus ao 13º Salário, o empregado doméstico, que é aquele que presta serviços de natureza contínua e de finalidade não lucrativa, à pessoa ou à família, no âmbito residencial destas.

TRABALHADOR RURAL

A remuneração devida ao trabalhador rural a título de 13º Salário é calculada com observância dos mesmos procedimentos aplicáveis ao trabalhador urbano.

VALOR DO 13º SALÁRIO

A Gratificação de Natal corresponde a 1/12 da remuneração integral devida ao empregado em dezembro, por mês de serviço do ano correspondente, sendo a fração igual ou superior a 15 dias de trabalho considerada como mês integral.

ADICIONAIS

Quando o empregado receber, além do salário base estabelecido no contrato de trabalho, parcelas adicionais, estas devem ser incluídas na base de cálculo do 13º Salário pelo seu total ou pela média, quando variáveis.

Caracterizam-se como adicionais, dentre outras, as remunerações de horas extras, adicional noturno, insalubridade, periculosidade e repouso semanal.

MOMENTO DO PAGAMENTO

A parcela adicional deve ser considerada na base de cálculo mesmo que, no momento do pagamento do 13º Salário, o empregado não a esteja percebendo.

Isto porque, a integração ou não do adicional, deve levar em conta a habitualidade com que o mesmo foi pago durante o ano.

No caso do empregado que não esteja percebendo o adicional por ocasião do pagamento do 13º Salário, a empresa deve adotar o critério mais benéfico de inclusão dessa parcela na base de cálculo, observando o que estabelece a norma coletiva da categoria.

Ressaltamos que em se tratando de horas extras, a média deve ser realizada pela quantidade de horas prestadas no ano, aplicando-se o valor do salário-hora da época do pagamento do 13º salário.

PAGAMENTO DA PRIMEIRA PARCELA

Entre os meses de FEVEREIRO e NOVEMBRO de cada ano, o empregador deve pagar de uma só vez, como adiantamento da Gratificação de Natal, metade do salário recebido pelo empregado no mês anterior.

Entretanto, o empregador não está obrigado a pagar a 1ª parcela no mesmo mês a todos os seus empregados, podendo pagá-la em meses diversos, desde que até 30 de novembro de cada ano, sendo antecipado se este dia não for útil.

O valor da 1ª parcela do 13º Salário corresponde à metade da remuneração percebida pelo empregado no mês anterior àquele em que se realizar o seu pagamento.

PAGAMENTO DA SEGUNDA PARCELA

O pagamento da 2ª parcela do 13º Salário deve ser realizado até o dia 20 de dezembro de cada ano, sendo antecipado se este dia não for útil.

O valor da 2ª parcela do 13º Salário é determinado pela apuração da diferença entre a importância correspondente à 1ª parcela, paga até 30 de novembro, e a remuneração devida ao empregado no mês de dezembro, observado o tempo de serviço do empregado no respectivo ano e sendo descontado a parcela do INSS do colaborador e repassado pelo empregador para a Previdência Social.

PAGAMENTO DA TERCEIRA PARCELA

A 3ª parcela somente vai existir para os empregados que recebam parcelas variáveis, pois neste caso, a empresa não tem como apurar até o dia 20 de dezembro o valor exato da remuneração devida.

Para estes empregados, o pagamento da 3ª parcela, que na verdade se constitui na diferença das variáveis apuradas a seu favor, quando for o caso, ou do ressarcimento a empresa do valor pago a maior, terá de ser efetuado até o dia 10 de janeiro do ano seguinte, sendo antecipado se este dia não for útil.

O valor da 3ª parcela é determinado pela apuração da diferença entre a importância correspondente à 2ª parcela, paga até 20 de dezembro, e a remuneração devida ao empregado no último dia do mês de dezembro, observado o tempo de serviço do empregado no respectivo ano.

EMPREGADO ADMITIDO NO CURSO DO ANO

Quando o empregado tiver sido admitido no curso do ano ou não tiver permanecido à disposição do empregador durante todos os meses, o valor da 1ª, 2ª ou 3ª parcela, se for o caso, corresponderá a 1/12 da remuneração, por mês efetivo de serviço ou fração igual ou superior a 15 dias, calculados separadamente sobre cada parcela.

RECIBO DE PAGAMENTO

A legislação trabalhista não determina modelo oficial de recibo para o pagamento do 13º Salário.

Portanto, podem ser utilizados recibos próprios ou folhas de pagamento com espaço para quitação, adquiridos em papelarias especializadas, ou modelos criados pela própria empresa para esse fim.

PENALIDADE

O empregador que deixar de cumprir as normas para pagamento do 13º Salário fica sujeito a multa de R\$ 170,25 por empregado prejudicado, dobrada no caso de reincidência.

As penalidades relacionadas ao 13º Salário são:

- Deixar de efetuar o pagamento, a título de adiantamento do 13º salário, entre os meses de fevereiro e novembro de cada ano;
- Deixar de efetuar o pagamento do adiantamento do 13º salário, por ocasião das férias, quando requerido no mês de janeiro do correspondente ano;
- Deixar de efetuar o pagamento do 13º salário até o dia 20 de dezembro de cada ano, pelo seu valor integral;
- Deixar de computar parcela variável da remuneração para cálculo do 13º salário;
- Deixar de completar o pagamento do 13º salário, referente ao salário variável auferido no mês de dezembro, até o dia 10 de janeiro do ano subsequente.

FISCAL



REGULAMENTAÇÃO DAS ALTERAÇÕES PELA RESOLUÇÃO CGSN Nº 115/2014, NOVAS ATIVIDADES NO SIMPLES NACIONAL

O CGSN publicou no DOU, a Resolução CGSN nº 115/2014, regulamentando as alterações apresentadas pela Lei Complementar nº 147/2014, entre elas estão:

a) As atividades impeditivas de produção ou venda no atacado de refrigerantes, inclusive águas saborizadas gaseificadas; e de preparações compostas, não alcoólicas (extratos concentrados ou sabores concentrados), para elaboração de bebida refrigerante, com capacidade de diluição de até dez partes da bebida para cada parte do concentrado deixam de ser impedidas a partir de 01/01/2015, sendo tributada no anexo II a venda da produção e no anexo I a venda no atacado;

b) Não podem ser do Simples Nacional cujos titulares ou sócios guardem, cumulativamente, com o contratante do serviço, relação de pessoalidade, subordinação e habitualidade, inclusive o MEI que é modalidade de microempresa e não pode guardar, cumulativamente, essa relação, nem realizar cessão ou locação de mão de obra, sob pena de exclusão do Simples Nacional;

c) São permitidas ao Simples Nacional, a partir de 01/01/2015, as atividades de fisioterapia (anexo III); corretagem de seguros (anexo III); serviços advocatícios (anexo IV); corretagem de imóveis de terceiros, assim entendida a receita relativa à intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis (anexo V); e serviços prestados mediante locação de bens imóveis próprios com a finalidade de exploração de salões de festas, centro de convenções, escritórios virtuais, stands, quadras esportivas, estádios, ginásios, auditórios, casas de espetáculos, parques de diversões, canchas e congêneres, para realização de eventos ou negócios de qualquer natureza (anexo III);

d) A comercialização de medicamentos e produtos magistrais produzidos por manipulação de fórmulas passa a ser tributada no anexo I e quando a atividade for feita na forma de encomenda para entrega posterior ao adquirente passa a ser tributada no anexo III;

e) A empresa contratante de serviços de hidráulica, eletricidade, pintura, alvenaria, carpintaria e de manutenção ou reparo de veículos, executados por intermédio do MEI mantém, em relação a essa contratação, a obrigatoriedade de recolhimento da Contribuição Previdenciária Patronal (CPP) nos termos do inciso III (20%) do caput e do § 1º (2,5%) do art. 22 da Lei nº 8.212/1991, e de cumprimento das obrigações acessórias relativas à contratação de contribuinte individual, na forma disciplinada pela RFB;

f) Na hipótese de prestar serviços e forem identificados os elementos da relação de emprego ou de emprego doméstico, o MEI será considerado empregado ou empregado doméstico, ficando a contratante sujeita a todas as obrigações dessa relação, inclusive trabalhistas, tributárias e previdenciárias; e ficará sujeito à exclusão do Simples Nacional.

CADASTRO/SOCIETÁRIO



EXCLUSÃO DE EMPRESAS NO SIMPLES NACIONAL EM 2014 E ENQUADRAMENTO PARA 2015

A pessoa jurídica optante pelo Simples Nacional não poderá ter débito, seja de natureza tributária ou não tributária, com o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) ou com as Fazendas Públicas Federal, Estadual ou Municipal, cuja exigibilidade não esteja suspensa. Ocorrendo a verificação destes débitos a Receita Federal do Brasil poderá notificar a exclusão da empresa do Simples Nacional através de um "Ato Declaratório Executivo de Exclusão".

Salienta-se que a pessoa jurídica poderá regularizar a totalidade dos débitos constantes do Ato Declaratório Executivo (ADE) de Exclusão, mediante pagamento à vista, parcelamento ou compensação, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência (Aviso de Recebimento ou Edital), para que permaneça na condição de optante.

Neste contexto, transcrevemos abaixo o Perguntas e Respostas disponibilizadas pela RFB acerca dos procedimentos a serem adotados pelo contribuinte que receber o ADE de Exclusão:

Pergunta: Preciso me dirigir a uma unidade de atendimento RFB para comunicar a regularização dos débitos?

Resposta: Não. Caso a pessoa jurídica regularize a totalidade dos débitos dentro do prazo de 30 (trinta) dias da ciência, a exclusão tornar-se-á sem efeito, não precisando o contribuinte adotar qualquer procedimento, pois os sistemas internos da RFB tratarão do cancelamento da exclusão de forma automática, não havendo necessidade de comparecimento a uma unidade de atendimento da RFB.

Pergunta: Como fazer para apresentar impugnação contra o Ato Declaratório Executivo (ADE) de exclusão do Simples Nacional?

Resposta: O representante da pessoa jurídica deve comparecer a uma unidade de atendimento da RFB munido dos seguintes documentos:

- Petição por escrito dirigida ao Delegado da Receita Federal do Brasil de Julgamento (DRJ) de sua jurisdição, podendo, facultativamente, utilizar o modelo de contestação, disponível no site da RFB na Internet (em Formulários / Simples Nacional / Modelo de contestação a exclusão do Simples Nacional);

- Cópia e original do ADE de Exclusão;

- Documento que permita comprovar que o requerente/outorgante tem legitimidade para solicitar a impugnação, como, por exemplo, original e cópia simples do ato constitutivo (contrato social, estatuto e ata) e, se houver, da última alteração;

- Se for o caso, cópia autenticada, ou acompanhada do original, de procuração particular com firma reconhecida ou de procuração pública. Deverá ser apresentado documento (original e cópia simples) que comprove a assinatura do outorgado;

- Meios de prova ao seu alcance, tais como, documentos que comprovem suas alegações.

Pergunta: O que acontecerá se os débitos que deram origem ao Ato Declaratório Executivo (ADE) de exclusão do Simples Nacional não forem regularizados em tempo hábil?

Resposta: A pessoa jurídica será excluída automaticamente do Simples Nacional com efeitos a partir do dia 01/01/2015. Ou seja, até 31/12/2014, a pessoa jurídica continuará optante pelo Simples Nacional e deverá agir como tal.

A Receita Federal do Brasil também esclarece que a pessoa jurídica excluída do regime tributário diferenciado em 2014 pelo ADE, poderá para o ano de 2015, solicitar uma nova opção em janeiro de 2015, ocasião na qual serão realizadas novas verificações de pendências.

CONTÁBIL



COMO TER UMA BOA CONTABILIDADE NA SUA EMPRESA

É importante encarar a contabilidade como uma ferramenta que contribui para o gerenciamento do negócio, independente do tamanho ou ramo de atividade da empresa. Pensar desta forma traz muitas vantagens corporativas, principalmente quanto à transparência das transações e a real apuração do lucro ou prejuízo.

A primeira dica e a mais importante é a transparência. Com a elevada carga tributária e a forte concorrência que alguns setores enfrentam, muitas vezes, os administradores arranjam formas alternativas de se manterem vivos no mercado, realizando operações sem emissão de documentos fiscais, por exemplo.

Essa prática, entretanto, conhecida como caixa dois é facilmente detectada pela Receita Federal, que está bem aparelhada para cruzar as informações eletrônicas transmitidas por todos os contribuintes. Agindo com clareza e transparência, o empreendedor terá mais tranquilidade para estruturar a sua empresa para crescer.

A escolha do profissional ou organização contábil é outro ponto importante. Normalmente, as pequenas empresas preferem terceirizar a responsabilidade para uma organização especializada no ramo e focar no negócio. Essa é uma boa decisão? Sim, mas devem ser analisados alguns pontos antes da contratação.

Após a contratação, é importante acompanhar a realização dos serviços, pessoalmente ou através de um colaborador de confiança. É necessário fazer reuniões periódicas com o contador e se certificar de que a contabilidade esteja em ordem. O segredo de sucesso da terceirização de serviços é o gerenciamento. A empresa contratada é uma extensão da sua, portanto, o acompanhamento é fundamental para saber se o serviço prestado está adequado. Uma boa informação contábil e fiscal assegura o atendimento às exigências da Receita Federal, que é a grande preocupação do empresário.

SIMPLES NACIONAL - PERCENTUAIS APLICADOS

Enquadramento	Receita bruta acumulada nos doze meses anteriores	Anexo I Comércio	Anexo II Indústria	Anexo III Serviços	Anexo IV Serviços	Anexo V Serviços
	R\$	%	%	%	%	%
Micro Empresa	Até 180.000,00	4,00	4,50	8,00	4,50	
	180.000,01 a 360.000,00	5,47	5,97	8,21	6,54	
	360.000,01 a 540.000,00	6,84	7,34	10,26	7,70	
	540.000,01 a 720.000,00	7,54	8,04	11,31	8,49	
	720.000,01 a 900.000,00	7,60	8,10	11,40	8,97	
Empresa de Pequeno Porte	0.900.000,01 a 1.080.000,00	8,28	8,78	12,42	9,78	
	1.080.000,01 a 1.260.000,00	8,36	8,86	12,54	10,26	
	1.260.000,01 a 1.440.000,00	8,45	8,95	12,68	10,76	
	1.440.000,01 a 1.620.000,00	9,03	9,53	13,55	11,51	
	1.620.000,01 a 1.800.000,00	9,12	9,62	13,68	12,00	
	1.800.000,01 a 1.980.000,00	9,95	10,45	14,93	12,80	
	1.980.000,01 a 2.160.000,00	10,04	10,54	15,06	13,25	
	2.160.000,01 a 2.340.000,00	10,13	10,63	15,20	13,70	
	2.340.000,01 a 2.520.000,00	10,23	10,73	15,35	14,15	
	2.520.000,01 a 2.700.000,00	10,32	10,82	15,48	14,60	
	2.700.000,01 a 2.880.000,00	11,23	11,73	16,85	15,05	
	2.880.000,01 a 3.060.000,00	11,32	11,82	16,98	15,50	
	3.060.000,01 a 3.240.000,00	11,42	11,92	17,13	15,95	
	3.240.000,01 a 3.420.000,00	11,51	12,01	17,27	16,40	
	3.420.000,01 a 3.600.000,00	11,61	12,11	17,42	16,85	

Aplicação da tabela em função do fator "r", apurada sobre a Folha de Salário em relação a receita bruta.

Ref.: LC nº 123/2006, alterada pela LC nº 139/2011, efeitos 01/01/2012

TABELA DE ALIQUOTA DE INSS TRABALHADOR ASSALARIADO	ALIQUOTA
Até 1.317,07	08%
de 1.317,08 até 2.185,12	09%
de 2.185,13 até 4.390,24 (Teto máximo, contribuição de R\$ 482,92)	11%

FAIXA DE SALÁRIO MÉDIO	VALOR DA PARCELA	TABELA PARA CÁLCULO DO BENEFÍCIO SEGURO-DESEMPREGO
Até	R\$ 1.151,06	Multiplica-se salário médio por 0,8 (80%).
A partir de	R\$ 1.151,07 até R\$ 1.918,61	O que exceder a R\$ 1.151,06 multiplica-se por 0,5 (50%) e soma-se a R\$ 920,85.
Acima	R\$ 1.918,62	O valor da parcela será de R\$ 1.304,63 invariavelmente.

TABELA DE IMPOSTO DE RENDA		
BASE DE CÁLCULO (R\$)	%	DEDUZIR
Até 1.787,77	Isento	R\$ 0,00
De 1.787,78 até 2.679,29	7,5 %	R\$ 134,08
De 2.679,30 até 3.572,43	15 %	R\$ 336,03
De 3.572,44 até 4.463,81	22,5 %	R\$ 602,96
Acima de 4.463,81	27,5 %	R\$ 826,15
Dedução de dependente	-	R\$ 179,71

TABELA SALÁRIO-FAMÍLIA / POR FILHO ATÉ 14 ANOS	
Limite Faixa	Valor
Até R\$ 682,50	R\$ 35,00
Superior a R\$ 682,50 e igual ou inferior a R\$ 1.025,81	R\$ 24,66

TABELA DE CONTRIBUIÇÕES PARA O INSS (APOSENTADORIA)			
FACULTATIVO	SALÁRIO BASE		CONTRIBUIÇÃO
VALOR MÍNIMO por contribuição	R\$ 724,00	20%	R\$ 144,80
VALOR MÍNIMO por idade	R\$ 724,00	11%	R\$ 79,64
VALOR MÁXIMO	R\$ 4.390,24	20%	R\$ 878,04

SUBSTITUA MUDANÇAS DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO VIGENTE.

AGENDA DE OBRIGAÇÕES

Dia	Obrigações da Empresa
05/12	SALÁRIO DOS COLABORADORES (Empregados) FGTS CAGED
10/12	IPI - Competência 11/2014 - 2402.20.00
12/12	SPED (EFD-Contribuições) - Fato Gerador 10/2014
15/12	GPS (Facultativos, etc...) - Competência 11/2014
19/12	IRRF (Empregados) - Fato Gerador 11/2014 GPS (Empresa) - Comp. 11/2014 e Comp. 13/2014 CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA (Sobre Receita Bruta) DCTF - Competência 10/2014 13º SALÁRIO - 2ª Parcela
22/12	SIMPLES NACIONAL
24/12	IPI (Mensal) PIS COFINS
30/12	IRPJ - Lucro Real / Lucro Presumido CSLL - Lucro Real / Lucro Presumido CONTRIBUIÇÃO SINDICAL EMPREGADOS ICMS (Empresas Normais) (De acordo com o vencimento estabelecido pela Legislação Estadual). ISS (Vencimento de acordo com Lei Municipal). HONORÁRIOS CONTÁBEIS (Vencimento de acordo com o contrato vigente).

AGENDA DE OBRIGAÇÕES SUJEITA A MUDANÇAS DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO VIGENTE.

Expediente:

Este informativo é uma publicação mensal de: ORGANIZAÇÕES CONTÁBEIS CAVALETTI S/C LTDA, CRC/RS 007256/O - PAULO LUIZ CAVALETTI, CRC/RS 062450/O-4. Edição, Direção Técnica e Impressão: Business Editora e Publicação de Informativos Ltda. (47) 3371-0519. Este material possui Direitos Reservados. É proibida a reprodução deste material. Tiragem: 100 exemplares - Cod. 03225.



ORGANIZAÇÕES CONTÁBEIS
CAVALETTI
www.contabeiscavaletti.com.br

Matriz: Fone(s): (54) 3531-1026 / Celular: (54) 8416-3156
Filial: Fone(s): (54) 3397-1697 / Celular: (54) 9658-5803

ATIVIDADE IMOBILIÁRIA - CUSTO E LUCRO BRUTO PELA LEI Nº 12.973/2014**INTRODUÇÃO**

Através da Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014 houve nova disposição para interpretação na legislação tributária referente a formação do custo e apuração do lucro bruto na atividade imobiliária.

Na presente matéria, serão abordados os aspectos atinentes às alterações e disposições quanto a permuta e determinação do custo e apuração do lucro bruto na atividade imobiliária.

CUSTO DOS IMÓVEIS

Conforme previsto no art. 27 do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, com disposições da Lei nº 12.973/2014 orienta quanto as normas disciplinares para efeito de determinar o lucro real e procedimentos para apuração do custo dos imóveis vendidos.

Nesta determinação específica quando da compra de imóvel para venda ou quando promover empreendimento de desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédio destinado à venda, para determinação do lucro real, deverá manter com observância das normas em vigor o registro permanente de estoques para determinação do custo dos imóveis vendidos.

Para interpretação do custo dos imóveis vendidos compreenderá:

a) o custo de aquisição de terrenos ou prédios, inclusive os tributos devidos na aquisição e as despesas de legalização;

b) os custos diretos (art. 13, § 1º do Decreto-Lei nº 1.598/1977);

I) da aquisição de matérias-primas e quaisquer outros bens ou serviços aplicados ou consumidos na produção;

II) do pessoal aplicado na produção, inclusive de supervisão direta, manutenção e guarda das instalações de produção;

III) de locação, manutenção e reparo e os encargos de depreciação dos bens aplicados na produção;

IV) encargos de amortização diretamente relacionados com a produção;

V) encargos de exaustão dos recursos naturais utilizados na produção.

c) planejamento, legalização e execução dos planos ou projetos de desmembramento, loteamento, incorporação, construção e quaisquer obras ou melhoramentos.

No caso de empreendimento compreendendo duas ou mais unidades a serem vendidas separadamente, discriminará o registro de estoque ao menos por ocasião do balanço, o custo de cada unidade distinta.

LUCRO BRUTO NA VENDA

O lucro bruto na venda de cada unidade será reconhecido e apurado quando a venda contratada, mesmo no caso de instrumento de promessa, ou da implementação a condição suspensiva a que estiver sujeita a venda.

PERMUTA COM UNIDADE IMOBILIÁRIA

Na permuta envolvendo unidades imobiliárias, a parcela do lucro bruto decorrente da avaliação a valor justo das unidades permutadas será computada na determinação do lucro real pelas pessoas jurídicas permutantes, isto no momento que o imóvel recebido em permuta for alienado, mesmo como parte integrante do custo de outras unidades imobiliárias ou se realizado a qualquer título, e também qualquer tempo se for classificada no ativo não circulante, em investimento ou imobilizado.

As disposições conforme a Lei nº 12.973/2014 possuem efeitos a partir de 01/01/2015 para os contribuintes não optantes ao artigo 75; e para os contribuintes optantes ao artigo 75 a partir de 01/01/2014.

VENDA ANTES DA CONCLUSÃO DA OBRA

Considerando a efetivação da venda antes de completado o empreendimento, o contribuinte poderá computar no custo do imóvel vendido, os custos pagos, incorridos ou contratados e também os orçados para sua

conclusão ou melhoramentos quando previstos em contrato para sua realização.

Quando referente ao custo orçado será baseado nos custos usuais no tipo de empreendimento imobiliário.

CUSTO ORÇADO EXCEDENTE

Quando o contribuinte obrigado a execução ou melhoramentos a que se responsabilizou estender além do período-base da venda e o custo efetivamente realizado for inferior, em mais de 15%, ao custo orçado computado na determinação do lucro bruto, fica obrigado a pagar correção monetária e juros de mora sobre o valor do imposto postergado pela dedução de custo orçado excedente do realizado.

Para a correção e os juros de mora previstos serão pagos junto com o imposto anual incidente no período-base em que tiver terminado a execução ou melhoramentos.

VENDAS A PRAZO

A Instrução Normativa RFB nº 1.493, de 18 de setembro de 2014 apresenta a regulamentação dos arts. 1º, 2º e 4º ao 75 da Lei nº 12.973/2014.

Conforme art. 12 da Instrução Normativa RFB nº 1.493/2014 estabelece que o saldo de lucro bruto, resultante da venda a prazo, ou em prestações, tratadas no art. 29 do Decreto-Lei nº 1.598/1977, sendo registrado em conta específica de resultados de exercícios futuros na data da adoção inicial no FCONT, deve ser computado na determinação do lucro real dos períodos de apuração subsequentes.

Deverá ser proporcional à receita recebida.

O saldo de lucro bruto será controlado no Lalur.

Para esta prática devem ser observadas as seguintes normas conforme art. 29 do Decreto-Lei nº 1.598/1977 com disposições da Lei nº 12.973/2014:

a) na realização da venda, será determinada a relação entre o lucro bruto e a receita bruta de venda e, em cada período, será computada, na determinação do lucro real, parte do lucro bruto proporcional à receita recebida no mesmo período;

b) na relação entre o lucro bruto e a receita bruta de venda, de que refere o item "a", será reajustado sempre que for alterado o valor do orçamento, em decorrência de modificações no projeto ou nas especificações do empreendimento sendo apurada a diferença entre custo orçado e efetivo, devendo ser computada na determinação do lucro real, do período de apuração desse reajustamento, a diferença de custo correspondente à parte da receita de venda já recebida;

c) quando o custo efetivo for inferior, em mais de 15%, ao custo orçado, aplicará o disposto conforme custo orçado excedente.

d) os ajustes pertinentes ao reconhecimento do lucro bruto conforme item "a" e da diferença de que refere o item "b", serão realizados no livro de apuração do lucro real.

As disposições conforme a Lei nº 12.973/2014 possuem efeitos a partir de 01/01/2015 para os contribuintes não optantes ao artigo 75; e para os contribuintes optantes ao artigo 75 a partir de 01/01/2014.

VENDAS COM JUROS E CORREÇÕES

Para venda quando nos contratos com previsão de juros, estes devem ser apropriados nos resultados dos exercícios sociais a que competirem.

Para venda quando nos contratos com cláusula de correção monetária do saldo credor do preço, a contrapartida da correção, para as condições estipuladas no contrato, da receita de vendas a receber devem ser computada no resultado do exercício, como variação monetária.

No caso a variação monetária do valor excedente da correção será analisada segundo os mesmos critérios do saldo do lucro bruto registrado na conta de resultados de exercícios futuros.

AJUSTE A VALOR PRESENTE

Conforme art. 19 da IN RFB nº 1.493/2014, orienta disposições relativas ao ajuste a valor presente.

AJUSTE A VALOR PRESENTE DE ATIVO

Conforme orienta o art. 20 da IN RFB nº 1.493/2014, os valores decorrentes do ajuste a valor presente, citados no inciso VIII do caput do art. 183 da Lei nº 6.404/1976, relativos a cada operação, somente serão considerados na determinação do lucro real no mesmo período de apuração em que a receita ou resultado da operação deva ser oferecido à tributação.

Quando da venda a prazo sujeita ao ajuste a valor presente, os valores decorrentes deste ajuste serão registrados a crédito em conta de juros a apropriar ou equivalente.

Para a receita da venda quando classificada como receita bruta conforme o art. 12 do Decreto-Lei nº 1.598/1977, os valores decorrentes do ajuste a valor presente serão registrados a débito em conta de dedução da receita bruta, em contrapartida à conta de juros a apropriar ou equivalente mencionada.

Os valores apropriados como receita a partir da conta de juros a apropriar ou equivalente conforme especificado poderão ser excluídos do lucro líquido na determinação do lucro real nos períodos de apuração relativo às apropriações.

AJUSTE A VALOR PRESENTE DE PASSIVO

O art. 184 da Lei nº 6.404/1976 estabelece critérios de avaliação do passivo, com disposições do art. 23 da IN RFB nº 1.493/2014, estabelece que os valores decorrentes do ajuste a valor presente das obrigações, os encargos e os riscos classificados no passivo não circulante de relativos a cada operação, somente serão considerados na determinação do lucro real no período de apuração em que:

- a) o bem for revendido, no caso de aquisição a prazo de bem para revenda;
- b) o bem for utilizado como insumo na produção de bens ou serviços, no caso de aquisição a prazo de bem a ser utilizado como insumo na produção de bens ou serviços;
- c) o ativo for realizado, inclusive mediante depreciação, amortização, exaustão, alienação ou baixa, no caso de aquisição a prazo;
- d) a despesa for incorrida, no caso de aquisição a prazo de bem ou serviço contabilizado diretamente como despesa;
- e) a custo for incorrido, no caso de aquisição a prazo de bem ou serviço contabilizado diretamente como custo de produção de bens ou serviços.

Para os itens "a", "b" e "c" os valores decorrentes do ajuste a valor presente deverão ser evidenciados contabilmente em subconta vinculada ao ativo.

Os valores decorrentes de ajuste a valor presente não poderão ser considerados na determinação do lucro real, observado disposições conforme mencionado no art. 23, § 2º da IN RFB nº 1.493/2014.

AVALIAÇÃO A VALOR JUSTO - GANHO

Conforme art. 26 da IN RFB nº 1.493/2014 orienta que o ganho decorrente de avaliação de ativo ou passivo com base no valor justo não será computado na determinação do lucro real desde que o respectivo aumento no valor do ativo ou redução no valor do passivo seja evidenciado contabilmente em subconta vinculada ao ativo ou passivo.

O ganho evidenciado por meio da subconta de que trata o caput será computado na determinação do lucro real à medida que o ativo for realizado.

Não sendo computado na determinação do lucro real caso o valor realizado, inclusive mediante depreciação, amortização, exaustão, alienação ou baixa, seja indutível.

Não sendo evidenciado por meio de subconta o ganho será tributado.

No caso de operações de permuta que envolvam troca de ativo ou passivo, o ganho decorrente da avaliação com base no valor justo poderá ser computado na determinação do lucro real na medida da realização do ativo ou passivo recebido na permuta.

AVALIAÇÃO A VALOR JUSTO DE ATIVO

Conforme art. 27 da IN RFB nº 1.493/2014 a tributação do ganho decorrente de avaliação de ativo com

base no valor justo, poderá ser diferida desde que o respectivo aumento no valor do ativo seja registrado em subconta vinculada ao ativo.

Quando da avaliação com base no valor justo, o ganho será registrado a crédito em conta de receita ou de patrimônio líquido em contrapartida à subconta vinculada ao ativo.

O ganho poderá ser excluído do lucro líquido na determinação do lucro real no período de apuração em que for apropriado como receita.

Para o valor registrado na subconta será baixado à medida que o ativo for realizado.

Quando o valor realizado do ativo seja dedutível o valor da subconta baixado deverá ser adicionado ao lucro líquido na determinação do lucro real no período de apuração relativo à baixa.

Quando seja indutível, o valor realizado do ativo, incluído o valor da subconta baixado será adicionado ao lucro líquido na determinação do lucro real no período de apuração relativo à realização.

AVALIAÇÃO A VALOR JUSTO NA PERMUTA DE ATIVOS

Conforme art. 28 da IN RFB nº 1.493/2014 a tributação do ganho decorrente de avaliação com base no valor justo em permuta que envolva troca de ativos poderá ser diferida desde que a diferença entre os valores dos ativos seja registrada em subconta vinculada ao ativo recebido.

O ganho será registrado a crédito em conta de receita ou de patrimônio líquido em contrapartida à subconta vinculada ao ativo recebido, quando da permuta.

Poderá o ganho ser excluído do lucro líquido na determinação do lucro real no período de apuração em que for apropriado como receita.

O valor registrado na subconta será baixado à medida que o ativo for realizado, inclusive mediante depreciação, amortização, exaustão, alienação ou baixa.

AVALIAÇÃO A VALOR JUSTO DE PASSIVO

Conforme art. 29 da IN RFB nº 1.493/2014, a tributação do ganho decorrente de avaliação de passivo com base no valor justo poderá ser diferida desde que a respectiva redução no valor do passivo seja registrada em subconta vinculada ao passivo.

Quando da avaliação com base no valor justo, o ganho será registrado a crédito em conta de receita ou de patrimônio líquido em contrapartida à subconta vinculada ao passivo, podendo ser excluído do lucro líquido na determinação do lucro real no período de apuração em que for apropriado como receita.

O valor registrado na subconta será baixado quando o passivo for liquidado ou baixado.

AVALIAÇÃO A VALOR JUSTO NA PERMUTA DE PASSIVOS

Conforme art. 30 da IN RFB nº 1.493/2014, orienta que a tributação do ganho decorrente de avaliação com base no valor justo em permuta que envolva troca de passivos, poderá ser diferida desde que a diferença entre os valores dos passivos seja registrada em subconta vinculada ao passivo recebido.

Nas operações desta permuta, o ganho será registrado a crédito em conta de receita ou de patrimônio líquido em contrapartida à subconta vinculada ao passivo recebido, podendo ser excluído do lucro líquido na determinação do lucro real no período de apuração em que for apropriado como receita.

AVALIAÇÃO A VALOR JUSTO - PERDA

Conforme art. 31 da IN RFB nº 1.493/2014 orienta que a perda decorrente de avaliação de ativo ou passivo com base no valor justo somente poderá ser computada na determinação do lucro real à medida que o ativo for realizado,

Será aplicada inclusive mediante depreciação, amortização, exaustão, alienação ou baixa, ou quando o passivo for liquidado ou baixado, considerando a perda por redução no valor do ativo ou aumento no valor do passivo sendo evidenciada contabilmente em subconta vinculada ao ativo ou passivo.

Quando não evidenciada a perda será considerada indutível na apuração do lucro real.