

ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

Venda à Vista de Unidades Imobiliárias

Sumário

- 1. Introdução
- 2. Venda à Vista de Unidade Concluída
- 3. Venda à Vista de Unidade Não Concluída Sem Utilização do Custo Orçado
- 4. Venda à Vista de Unidade Não Concluída Com Utilização do Custo Orçado
- 5. Venda Contratada Com Juros

1. INTRODUÇÃO

A venda de unidades imobiliárias considera-se efetivada ou realizada quando contratada a operação de compra e venda, ainda que mediante instrumento de promessa, carta de reserva com princípio de pagamento ou qualquer outro documento representativo de compromisso ou quando implementada a condição suspensiva a que estiver sujeita essa venda.

Considera-se condição suspensiva aquela que subordine a aquisição do direito à verificação ou ocorrência do fato nela previsto, tal como a cláusula que faça a eficácia da operação de compra e venda dependente de financiamento do saldo devedor do preço, ou a que sujeite essa eficácia à liberação de hipoteca que esteja gravando o bem negociado.

No caso da venda sujeita à condição suspensiva, as quantias recebidas pelo contribuinte, a qualquer título, na fase que anteceder ao implemento da condição, poderão ser contabilizadas em conta de antecipação de clientes, classificável no passivo circulante.

Uma vez implementada a condição suspensiva convencionada, as quantias antecipadas pelo comprador do imóvel serão convertidas em receita do período da efetivação da venda, com o conseqüente reconhecimento do lucro bruto a elas correspondente.

Será computado no resultado do período em que ocorrer a resolução do contrato, ou o distrato da venda, o valor da diferença entre a quantia restituída ao comprador e os custos do imóvel apropriados ao resultado de cada período anterior.

As normas para apuração e tributação dos resultados dos contribuintes que exploram a atividade imobiliária foram estabelecidas pelas Instruções Normativas SRF nºs 84/1979 e 23/1983.

2. VENDA À VISTA DE UNIDADE CONCLUÍDA

O lucro bruto será apurado e reconhecido no resultado do período, na data em que se efetivar a transação. O lançamento contábil é bastante simples, uma vez que o custo já está totalmente incorrido devido ao fato da unidade estar concluída e o valor foi efetivamente recebido.

Exemplo:

Venda
.....R\$75.000,00

Custo Incorrido..... R\$
50.000,00

I - Pelo registro da venda do imóvel:

D - CAIXA/BANCOS

(Ativo Circulante)

C - RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS

(Conta de Resultado) R\$ 75.000,00

II - Pelo registro do custo do imóvel vendido:

D - CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

(Conta de Resultado)

C - ESTOQUE DE IMÓVEIS PARA VENDA

(Ativo Circulante) R\$ 50.000,00

3. VENDA À VISTA DE UNIDADE NÃO CONCLUÍDA SEM UTILIZAÇÃO DO CUSTO ORÇADO

Quando o contribuinte não se interessar pela inclusão do custo orçado no custo do imóvel vendido, as apurações e apropriações de custo, a apuração e o reconhecimento do lucro bruto e as atualizações monetárias dos custos contratados serão feitos com observância das normas a seguir descritas:

I - inicialmente, será apurado o custo da unidade vendida, até o dia da efetivação da venda, mediante distribuição proporcional, por todas as unidades do empreendimento, dos custos pagos, incorridos ou contratados até a data mencionada;

II - uma vez conhecido o custo da unidade vendida, o lucro bruto deverá ser apurado e, em seguida, computado integralmente no resultado do período de apuração, na data em que se efetivar a venda;

III - os custos respectivos à unidade vendida pagos, incorridos ou contratados após a data do reconhecimento do lucro bruto, sempre apurados mediante rateio de custos do empreendimento, terão o seguinte tratamento:

a) a parte apurada entre a data do reconhecimento do lucro bruto e o final do período em que esse fato acontecer será computada no resultado como custo adicional de venda;

b) a parte apurada em período posterior ao mencionado acima será computada no resultado desse período como custo de período anterior, e representará parcela redutora do lucro bruto em vendas desse período posterior;

IV - as atualizações monetárias dos custos contratados respectivos à unidade vendida terão o mesmo tratamento previsto no número III acima.

Exemplo:

Venda.....
R\$ 100.000,00
Custo Incorrido até a data da venda
.....R\$ 15.000,00

Custo Incorrido após a data da
venda..... R\$ 5.000,00

I - Pelo registro da venda:

D - CAIXA/BANCOS

(Ativo Circulante)

C - RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS

(Resultado) R\$ 100.000,00

II - Pelo registro do custo incorrido até a data da venda:

D - CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

(Resultado)

C - OBRAS EM ANDAMENTO

(Ativo Circulante) R\$ 15.000,00

III - Pelo registro do custo incorrido após a data da venda:

D - OBRAS EM ANDAMENTO

(Ativo Circulante)

C - CAIXA/BANCO/FORNECEDORES R\$ 5.000,00

e

D - CUSTO ADICIONAL DE VENDA

(Conta de Resultado)

C - OBRAS EM ANDAMENTO

(Ativo Circulante) R\$ 5.000,00

4. VENDA À VISTA DE UNIDADE NÃO CONCLUÍDA COM UTILIZAÇÃO DO CUSTO ORÇADO

Quando o contribuinte optar pela inclusão do custo orçado no custo do imóvel vendido, as apurações e apropriações de custo, a apuração e o reconhecimento do lucro bruto e as modificações no valor do orçamento serão feitos com observância das normas constantes a seguir:

I - inicialmente, será apurado custo da unidade vendida, na data da efetivação da venda, mediante distribuição proporcional (rateio), por todas as unidades do empreendimento, dos custos pagos, incorridos ou contratados e dos custos orçados para a conclusão das obras ou melhoramentos a que o contribuinte se obrigou;

II - uma vez conhecido o custo da unidade vendida, de conformidade com o disposto no número I acima, o lucro bruto deverá ser apurado e, em seguida, computado integralmente no resultado do período, na data em que se efetivar a venda;

III - os valores referentes à atualização monetária e às alterações nas especificações do orçamento da unidade vendida, bem como às correções monetárias do saldo do custo orçado, sempre apurados mediante rateio de custos do empreendimento, terão o seguinte tratamento:

a) quando ocorridos entre a data do reconhecimento do lucro bruto e o final do período em que esse fato acontecer, constituirão ajuste da conta de controle do custo orçado e serão computados no resultado do exercício social como custo adicional da venda;

b) quando ocorridos em período posterior ao mencionado na letra precedente, constituirão ajuste da conta de controle do custo orçado, e serão computados no resultado desse período como custo de períodos anteriores, representando, em consequência, parcela redutora do lucro bruto de vendas desse período posterior.

Exemplo:

Venda.....
R\$ 100.000,00
Custo incorrido até a data da venda.....
R\$ 15.000,00
Custo incorrido após a data da venda.....
R\$ 5.000,00

I - Pelo registro da venda:

D - CAIXA/BANCOS
(Ativo Circulante)
C - RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS
(Resultado) R\$ 100.000,00

II - Pelo registro do custo incorrido até a data da venda:

D - CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS
(Conta de Resultado)
C - OBRAS EM ANDAMENTO
(Ativo Circulante) R\$ 15.000,00

III - Pelo registro do custo orçado:

a) Cálculo do custo orçado a contabilizar:

Custo total orçado da unidade vendida R\$ 85.000,00
(-) Custo incorrido até a data da venda R\$ 15.000,00
(=) Custo orçado a contabilizar R\$ 70.000,00

b) Lançamento contábil:

D - CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS
(Resultado)
C - CUSTO ORÇADO
(P. Circ. ou P. Ex. Longo Prazo) R\$ 70.000,00

IV - Pelo registro do custo incorrido após a data da venda:

D - CUSTO ADICIONAL DE VENDA
(Resultado)
C - CUSTO ORÇADO
(P. Circ. ou PELP) R\$ 5.000,00

V - Pela execução da obra (R\$ 70.000,00 + R\$ 5.000,00):

D - OBRAS EM ANDAMENTO
(Ativo Circulante)
C - CAIXA/BANCO/FORNECEDORES R\$ 75.000,00

VI - Pela apropriação dos gastos a conta custo orçado, no valor de R\$ 75.000,00:

D - CUSTO ORÇADO

(P. Circ. ou PELP)

C - OBRAS EM ANDAMENTO

(Ativo Circulante) R\$ 75.000,00

5. VENDA CONTRATADA COM JUROS

Na venda de imóvel com pagamento restante ou pagamento total contratado para depois do período da transação, ou seja, quando houver diferimento, os juros estipulados no contrato deverão ser apropriados aos resultados dos períodos a que competirem.

No caso de opção do contribuinte pelo reconhecimento do lucro bruto proporcional à receita de venda recebida, a legislação (Instrução Normativa nº 84/1979) sugere que os juros debitados ao cliente sejam controlados em conta específica do ativo circulante ou do realizável a longo prazo, em separado da conta própria de controle do débito pertinente à receita exclusiva da venda.

Nota: Não se deve confundir juros com correção monetária, a qual tem outro tratamento. Por exemplo, se o contrato prevê atualização com base na variação do CUB, trata-se de correção monetária e não de juros.