

REPUBLICADO DO
DE 31/08/77

PARECER NORMATIVO CST Nº 57

25.08.77

IMPOSTO SOBRE A RENDA E PROVENTOS

M.N.T.P.J

2.20.09.00

2.24.10.00

Apropriação de despesas operacionais e custos de empresas que exploram a venda de terrenos loteados, sem construção, tendo em vista o § 2º do artigo 208 do RIR/75.

Vedada, a essas empresas, a apuração de resultados em balanço final.

Empresas que exploram a venda de terrenos loteados, sem construção, indagam como apropriar determinadas despesas realizadas e se podem proceder à apuração de resultados em balanço final.

2. Esclarece o artigo 208, § 2º, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto nº 76.186, de 2 de setembro de 1975, que no caso de terrenos loteados, sem construção, as despesas correspondentes às obras e melhoramentos a que se obriga a empresa vendedora somente serão computadas no custo dos lotes vendidos à medida em que forem efetivamente pagas.

3. Preliminarmente, deve-se observar que as empresas têm despesas consideradas como necessárias às suas atividades e à manutenção da respectiva fonte produtora e admissíveis na apuração do lucro operacional (despesas operacionais); e outras ligadas à aquisição, produção e venda dos bens e serviços objeto das transações de conta própria (custos).

4. Entre as despesas operacionais pode-se citar as despesas de propaganda e as com comissões. O artigo 191 do RIR/75 dispõe, como despesas de propaganda, os casos a seguir indicados:

a) os rendimentos específicos de trabalho assalariado, autônomo ou profissional, pagos ou creditados a terceiros, e a aquisição de direitos autorais de obra artística;

b) as importâncias pagas a empresas jornalísticas, correspondentes a anúncios ou publicações;

c) as importâncias pagas a empresas de rádio, televisão ou televisão, correspondentes a anúncios, horas locadas ou programas.

PARECER NORMATIVO CST Nº 57
IMPOSTO SOBRE A RENDA E PROVENTOS

25.08.77

d) as despesas pagas a quaisquer empresas, inclusive de propaganda;

e) o m i s s i s

5. Assim, as despesas de propaganda referem-se aos dispêndios estritamente de natureza publicitária relacionados com a atividade explorada e só serão admissíveis na apuração do lucro operacional, se atendidas as disposições previstas no item anterior.

6. No mesmo sentido tem-se como operacionais as importâncias pagas ou creditadas a título de comissões, desde que seja indicada a operação ou a causa que deu origem ao rendimento, devendo o comprovante do pagamento individualizar, ainda, o beneficiário do rendimento.

7. Todavia, como definido no Parecer Normativo CST nº 7/76 (DOU. de 19.02.76), se o pagamento ou o crédito da comissão estiver condicionado à ocorrência de evento futuro, indisponível para o beneficiário o correspondente rendimento, não pode ser considerado despesa incorrida, vedada, por consequência, sua dedutibilidade na apuração dos resultados.

8. Por outro lado, entre os custos incluem-se as despesas, pagas ou incorridas, com terraplenagem, galerias de águas pluviais, guias e sarjetas, pavimentação de ruas e outras diretamente ligadas ao loteamento, desde que de responsabilidade da empresa vendedora.

9. Entretanto, em obediência ao artigo 208, § 2º do RIR/75, só podem ser computadas no custo dos lotes vendidos as despesas efetivamente pagas. Em consequência, as despesas incorridas, mesmo que quantificadas no período-base e identificadas os beneficiários, devem ser ativadas e somente computadas, no custo dos lotes, quando efetivamente pagas.

10. Finalmente, resta analisar se essas empresas podem apurar seus resultados em balanço final ou se devem fazê-lo

PARECER NORMATIVO CST Nº 57
IMPOSTO SOBRE A RENDA E PROVENTOS

25.08.77


em balanço anual, tendo em vista a forma especial de apropriação das despesas acima referidas.

11. A faculdade de se apurar resultados em balanço final está inserta no artigo 217 do RIR/75, que trata de casos de empreitadas de construção de estradas e semelhantes; no caso, está fora de dúvidas que não se trata de contrato de empreitada e, também, que um loteamento não se assemelha, em nada, à construção de estradas. Como esclareceu o Parecer Normativo nº 75, de 11 de fevereiro de 1972 (DOU. de 22.03.72), a construção de estradas se assemelham as construções de pontes, viadutos, túneis (item 3) sendo também certo que o artigo 217 dispõe sobre um regime especial de apuração de resultados que, por ser excepcional, deve ser interpretado restritamente.

11.1 - Ademais, não se deve confundir os fins com os meios, ou o acessório com o principal. Para uma empresa empreiteira de estradas e semelhantes constituem a sua atividade operacional (ou seja, os seus fins) a construção de estradas e semelhantes; para uma empresa imobiliária a abertura de ruas e urbanização constituem mero acessório, uma atividade não operacional, e que só é executada não apenas por necessidade de mercado mas por imposição de lei.

12. Dessa forma não se pode estender às empresas que operam com terrenos loteados a faculdade de apurar resultados em balanço final, por não se tratar de resultados de empresas cuja atividade operacional esteja enquadrada no art. 217 do RIR/75.

À consideração superior.



Maurício Caratta
Fiscal de Tributos Federais

PARECER NORMATIVO CST Nº 57
IMPOSTO SOBRE A RENDA E PROVENTOS

25.08.77

De acordo.

Publique-se e, a seguir, encaminhem-se cópias às Superintendências Regionais da Receita Federal para conhecimento e ciência aos demais órgãos interessados.

Brasília, 25 de agosto de 1977.


Antonio Augusto de Mesquita Neto
Coordenador do Sistema de Tributação