
Transparência de dados contábeis tem resultado positivo para empresa

No Brasil, o conflito entre as normas contábeis e a legislação tributária vem de longa data. O Fisco sempre legislou em matéria de contabilidade estabelecendo regras fiscais, que acabam por gerar inúmeros reflexos na própria contabilidade. Um exemplo disso são as normas do Fisco para tributação das atividades imobiliárias, por meio da Instrução Normativa 84/79, que permitem o registro de suas operações pelo regime misto: caixa e competência. Ou seja, as receitas são reconhecidas e tributadas pelo seu efetivo recebimento, os custos apropriados proporcionalmente aos valores recebidos e as demais despesas e receitas pelo regime de competência.

A referida IN determina que o controle dessas receitas e custos diferidos seja efetuado na contabilidade, utilizando o grupo de Resultado de Exercícios Futuros, conhecido como REF. Este procedimento distorce completamente as demonstrações contábeis da empresa. Exemplificando, um contrato de venda a prazo de uma unidade não concluída, em que o empreendimento imobiliário somente possui levando em conta o terreno. O total da receita é contabilizado por meio do contrato no REF, a fração ideal do terreno, relativa à unidade vendida, é transferida também para esse grupo e é contabilizado um custo orçado para os gastos ainda não incorridos. Nada reflete a realidade da operação nesse balanço.

A IN 84/79 é interpretada pelos auditores e contadores como tecnicamente incorreta, pois os balanços e resultados de empresas que exploram essa atividade não são compatíveis com sua situação efetiva e não são comparáveis com as demonstrações contábeis de outros setores.

A partir de 2003, a Resolução CFC 963, substituída posteriormente pela Resolução CFC 1.266/2009, estabeleceu regras a serem aplicadas às entidades imobiliárias quanto à observância das normas e dos princípios fundamentais de contabilidade. Isso ficou ainda mais claro com a Lei 11.638/07, que trouxe modificações na Lei das S/A, principalmente em suas posições de natureza contábil, com o objetivo de alinhar a contabilidade brasileira aos padrões internacionais de contabilidade, o IFRS. Ademais, a Resolução CFC 1.171/09 que aprovou a NBC T 19.21 veio também reforçar essa posição.

A Resolução CFC 963/03 considera entidades imobiliárias aquelas que têm como objeto uma ou mais das seguintes atividades: compra e venda de direitos reais sobre imóveis; incorporação em terreno próprio ou em terreno de terceiros; loteamento de terrenos em áreas próprias ou em áreas de terceiros; intermediação na compra ou venda de direitos reais sobre imóveis; administração de imóveis; e locação de imóveis.

Mais recentemente, o CFC, por meio da Resolução 1.171/09, retificou o entendimento já estabelecido pela Resolução 963/03 sobre o reconhecimento dos contratos de construção, ficando em linha com o Pronunciamento CPC 17. De acordo com a referida Resolução, as receitas, custos e despesas devem ser reconhecidos mensalmente, respeitando-se, em especial, os Princípios da Oportunidade e da Competência. Dessa forma, a principal diferença na contabilização é a receita, que é reconhecida pelo regime de caixa (recebimento) segundo o critério fiscal é pelo regime de competência (andamento da obra) no aspecto societário.

As pequenas e médias entidades imobiliárias não se enquadram nos padrões em que são exigidas as mudanças trazidas pela Lei 11.638/07, por não serem consideradas entidades de grande porte. No entanto, é importante lembrar que tais empresas estão submetidas às normas do CFC e, dessa forma, deveriam seguir as normas estabelecidas nas referidas Resoluções. No entanto, tais mudanças não pedem ter reflexos fiscais.

Desta forma, foi criado o Regime Tributário de Transição, mais conhecido como “RTT”, instituído pela Medida Provisória 449/08 e convertida em 27 de maio de 2009 na Lei 11.941/09. A referida lei, dentre as importantes alterações efetuadas na legislação fiscal, busca neutralizar os impactos tributários da adoção dos novos critérios contábeis instituídos pela Lei 11.638/07, de 28 de dezembro de 2007, até que se possam regular definitivamente o modo e a intensidade de integração da legislação tributária com os novos métodos e critérios internacionais de contabilidade

Na verdade, o problema é que sempre foi muito complicada a elaboração de balanços societários (de acordo com as práticas contábeis) e fiscais (de acordo com o RIR/99) deste tipo de empresa, pois elas vendem um tipo de bem muito específico que, na grande maioria das vezes, não é pago à vista, além da dificuldade de mensuração do próprio custo.

Por mais incrível que possa parecer, as pequenas e médias entidades imobiliárias, que não são obrigadas a seguir as novas normas, enfrentam inúmeras dificuldades com as mudanças. Isso porque a grande maioria dessas empresas mantém parceria com as grandes do setor, que normalmente têm capital aberto, o que indiretamente as obriga a seguir as novas regras.

O que ocorre é que elas não têm estrutura para absorver todas essas mudanças, uma vez que nunca tiveram que passar por auditoria ou elaborar esse tipo de balanço. Com isso, apesar das dificuldades que enfrentarão para alinharem-se a tais normas, o resultado será muito positivo – com a transparência das informações contábeis e uma grande valorização do profissional da área contábil.

Date Created

16/06/2010