



Orientações Consultoria de Segmentos
Contabilização do Período de Locação

15/04/2016

Sumário

1.	Questão.....	3
2.	Normas Apresentadas pelo Cliente.....	3
3.	Análise da Consultoria	3
3.1.	IN RFB 1.500/2014.....	3
3.2.	COSIT 12/2012.....	4
4.	Conclusão	5
5.	Informações Complementares.....	5
6.	Referências.....	6
7.	Histórico de Alterações	6

1. Questão

O departamento de desenvolvimento-inovação da linha de produto Datasul, na divisão responsável pelo módulo de Gestão de Aluguéis, questiona como contabilizar os pagamentos das locações que tem o período de início de vigência no meio do mês.

Para contextualizar a sua dúvida apresentou os questionamentos transcritos abaixo, feitos com base no exemplo:

Considerando um período de uso do imóvel de 15/01/2016 a 14/02/2016, com vencimento em 20/02/2016:

- Como deve ser feita a contabilidade?
- Deve ser rateado o valor correspondente a cada período?

2. Normas Apresentadas pelo Cliente

O departamento de desenvolvimento da linha de produto encaminhou para análise o ITG 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário aprovada pela Resolução Cº 1.266/09.

A norma se aplica à contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras.

A indicação da legislação pertinente ao caso é de inteira responsabilidade do Cliente solicitante

3. Análise da Consultoria

Para elaboração desta orientação, a consultoria avaliou as disposições da IN RFB 1.500/2014 e da Solução de Consulta Interna RBF COSIT 12/2012, transcrevendo os principais pontos abaixo:

3.1. IN RFB 1.500/2014

INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1500, DE 29 DE OUTUBRO DE 2014
CAPÍTULO VI - DOS RENDIMENTOS TRIBUTADOS NA FONTE A TÍTULO DE ANTECIPAÇÃO
Seção VI - Do Aluguel de Imóvel Pago por Pessoa Jurídica

Art. 31. No caso de aluguéis de imóveis pagos por pessoa jurídica, não integrarão a base de cálculo para efeito de incidência do imposto sobre a renda:

I - o valor dos impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o bem que produzir o rendimento;

II - o aluguel pago pela locação do imóvel sublocado;

III - as despesas pagas para sua cobrança ou recebimento; e

IV - as despesas de condomínio.

§ 1º Os encargos de que trata o caput somente poderão reduzir o valor do aluguel bruto quando o ônus tenha sido do locador.

§ 2º Quando o aluguel for recebido por meio de imobiliárias, por procurador ou por qualquer outra pessoa designada pelo locador, será considerada como data de recebimento aquela em que o locatário efetuou o pagamento, independentemente de quando tenha havido o repasse para o beneficiário.

Art. 32. Compõem a base de cálculo, para efeito de tributação, os juros de mora, atualização monetária, multas por rescisão de contrato de locação, a indenização por rescisão antecipada ou término do contrato e quaisquer acréscimos ou compensações pelo atraso no pagamento do aluguel, bem como as benfeitorias realizadas no imóvel pelo locatário não reembolsadas pelo locador e as luvas pagas ao locador, ainda que cedido o direito de exploração.

Art. 33. No caso de rendimentos de aluguéis de imóveis recebidos por residentes ou domiciliados no exterior, compete ao seu procurador a retenção do imposto mediante aplicação da alíquota de 15% (quinze por cento), observado o disposto no art. 31.

Art. 34. Os rendimentos de aluguéis de imóveis depositados em juízo são tributados somente quando disponibilizados ao beneficiário ou ao seu representante legal.

Art. 35. É obrigatória a emissão de recibo ou documento equivalente pelo locador ou administrador do bem, quando do recebimento de rendimentos da locação de bens imóveis.

3.2. COSIT 12/2012

Solução de Consulta Interna nº 12 - Cosit Data 29 de junho de 2012 Origem SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL DA 4ª REGIÃO FISCAL, DIVISÃO DE TRIBUTAÇÃO ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA Ementa: REGIME DE COMPETÊNCIA. ALUGUÉIS RECEBIDOS ANTECIPADAMENTE. SECURITIZAÇÃO.

8. Finalmente, a legislação tributária determina a observância do regime de competência para apropriação das receitas na hipótese desta Consulta, conforme o disposto no Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, observadas as alterações incluídas pela Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, in verbis:

Art 7º - O lucro real será determinado com base na escrituração que o contribuinte deve manter, com observância das leis comerciais e fiscais.

[...]

§ 4º - Ao fim de cada período-base de incidência do imposto o contribuinte deverá apurar o lucro líquido do exercício mediante a elaboração, com observância das disposições da lei comercial, do balanço patrimonial, da demonstração do resultado do exercício e da demonstração de lucros ou prejuízos acumulados.

Art 67 - Este Decreto-lei entrará em vigor na data da sua publicação e a legislação do imposto sobre a renda das pessoas jurídicas será aplicada, a partir de 1º de janeiro de 1978, de acordo com as seguintes normas:

[...]

XI - o lucro líquido do exercício deverá ser apurado, a partir do primeiro exercício social iniciado após 31 de dezembro de 1977, com observância das disposições da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (sem destaques no original).

4. Conclusão

Para elaboração deste parecer foram consideradas as seguintes premissas:

- As obrigações entre locador e locatário devem ser sempre registradas e são amparadas pela Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), lembrando que pode haver variação nos termos e condições considerando as cláusulas do contrato firmado entre as partes.
- O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) considera o regime de competência pressuposto básico para a elaboração das demonstrações contábeis, a teor dos Pronunciamentos Técnicos Contábeis 2010, pp. 18-19, disponível em www.cpc.org.br

Posto isto, conclui-se que com base no regime de competência o reconhecimento das receitas dos alugueis devem ocorrer ao fim de cada período base de incidência da locação, ou seja, não existe a necessidade de rateio entre os meses em que transita período de vigência.

Desta forma a nossa recomendação é que a contabilização seja feita integralmente no mês de fechamento. Recapitulando o exemplo de um imóvel que tenha como período de locação 15/01/2016 a 14/02/2016, com vencimento em 20/02/2016 no valor de R\$ 1.000,00, a contabilização deverá ser feita da forma como segue:

Contabilização 1 - Pelo Faturamento efetivo por conta dos Contratos em Fev/2016

D Alugueis a Receber (AC) R\$ 1.000,00

C Receita de Alugueis (R) R\$ 1.000,00

Contabilização 2 - Pelo Recebimento Efetivo realizado em Fev/2016

D Caixa/Banco (AC) R\$ 1.000,00

C Alugueis a Receber (AC) R\$ 1.000,00

"O conteúdo deste documento não acarreta a assunção de nenhuma obrigação da Totvs perante o Cliente solicitante e/ou terceiros que porventura tiverem acesso ao material, tampouco representa a interpretação ou recomendação da TOTVS sobre qualquer lei ou norma. O intuito da Totvs é auxiliar o cliente na correta utilização do software no que diz respeito à aderência à legislação objeto da análise. Assim sendo, é de TOTAL RESPONSABILIDADE do Cliente solicitante, a correta interpretação e aplicação da legislação em vigor para a utilização do software contratado, incluindo, mas não se limitando a todas as obrigações tributárias principais e acessórias."

5. Informações Complementares

Na visão dos processos junto ao ERP, sugerimos aos desenvolvedores das linhas de produto TOTVS, atenção nos seguintes processos:

- Controle do período locação para que a contabilização seja feita na data correta considerando o regime de competência.

6. Referências

- http://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?codigo=2009/001266
- http://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?codigo=2003/000963
- <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=57670&>

7. Histórico de Alterações

ID	Data	Versão	Descrição	Chamado
LSB	15/04/2016	1.00	Contabilização do Período de Locação	TUUFN4