

Guia do IRPJ e CSLL: Demolição de edificações para construção de novo Ativo Imobilizado

Resumo:

Abordaremos no presente trabalho o tratamento contábil e fiscal da demolição de edificações para construção de novo Ativo Imobilizado. Para tanto, utilizaremos como base o *Parecer Normativo CST nº 72/1977*.

1) Introdução:

Todo empresário que tem visão de futuro quer ver seu empreendimento crescer, gerando oportunidades de empregos, renda, aumento de lucratividade, expansão de mercado. Em suma, todo empresário quer que sua empresa seja reconhecida no mercado em que atua.

Acontece que muitas vezes esse crescimento envolve a ampliação e/ou modernização de seus escritórios, parques industriais, pontos de vendas ou outras instalações ligadas ao negócio como um todo ou, até mesmo, a aquisição de imóveis a serem reformados e/ou ampliados para posterior expansão de seus negócios e/ou aumento de sua participação no mercado. Em ambos os casos, pode ocorrer à demolição de um bem imóvel (edificação) com a finalidade de promover nova construção no local.

Referida demolição para posterior construção de uma nova edificação também possui reflexos nas searas contábil e tributária, como não poderia deixar de acontecer. Assim, abordaremos no presente trabalho o tratamento contábil e fiscal da demolição de edificações para construção de novo bem do Ativo Imobilizado (AI), com base no *Parecer Normativo CST nº 72/1977* que nos trouxe importantes esclarecimentos sobre a temática, bem como outras fontes não menos importantes.

Base Legal: PN CST nº 72/1977 (UC: 17/12/16).

2) Aquisição de terreno com edificação a ser demolida:

A empresa que adquire determinado terreno com edificação já existente, porém, com o fim específico de demolição para posterior construção de nova edificação, deverá ativar o valor total da escritura em conta do Ativo Imobilizado (AI) representativa do terreno, visto que o investimento teve por objeto a obtenção deste, sendo irrelevante que no documento de compra e venda (escritura) constem os valores destacados tanto para o terreno como para a edificação ou, até mesmo, que conste somado os dois valores (Terreno + Edificação). Assim, somente a nova construção, também ativada, comporá a conta Edifícios, construções e benfeitorias, ou semelhantes.

Base Legal: Item 3 do PN CST nº 72/1977 (UC: 17/12/16).

2.1) Custo do Ativo Imobilizado a ser construído:

O custo de um item do Ativo Imobilizado, edificação a ser construída no caso aqui analisado, compreende:

- seu preço de aquisição, acrescido de impostos de importação e impostos não recuperáveis sobre a compra, depois de deduzidos os descontos comerciais e abatimentos;
- quaisquer custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessárias para o mesmo ser capaz de funcionar da forma pretendida pela administração;
- a estimativa inicial dos custos de desmontagem e remoção do item e de restauração do local (sítio) no qual este está localizado. Tais custos representam a obrigação em que a entidade incorre quando o item é adquirido ou como consequência de usá-lo durante determinado período para finalidades diferentes da produção de estoque durante esse período.

Portanto, temos que todos os custos essenciais à colocação do ativo nas condições operacionais pretendidas pela empresa deverão ser ativados, sendo classificado em conta representativa do ativo denominada "Construções em andamento" até o início das operações, quando serão reclassificados para as contas correspondentes de "Bem em Operação".

Base Legal: Item 16 do Pronunciamento Técnico CPC nº 27 - Imobilizado, aprovado pela Resolução CFC nº 1.177/2009 (UC: 17/12/16).

2.2) Tratamento dos gastos com a demolição:

Por serem gastos (custos) vinculados à realização do novo empreendimento, os dispêndios com a demolição devem ser ativados como parcela integrante do custo da construção nova, pois estão vinculados à construção da nova edificação.

Base Legal: Subitem 3.2 do PN CST nº 72/1977 (UC: 17/12/16).

2.3) Tratamento do valor da venda do material demolido:

Com relação à venda do material originário da demolição, seu valor poderá ter uma das seguintes destinações, a critério do contribuinte:

- a. ser deduzido do valor ativado como custo do terreno, de forma a que se ajuste à realidade econômica;
- b. ser contabilizado como receita não operacional, tributável pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e pela Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), no exercício de sua realização; ou
- c. ser compensado com o custo da demolição.

Base Legal: Subitem 3.1 do PN CST nº 72/1977 (UC: 17/12/16).

3) Demolição de edificação já incorporada no Ativo Imobilizado:

Outra situação possível é a existência anterior do imóvel na empresa (já incorporado no Ativo Imobilizado), que, por necessidade de ampliação ou modernização de suas instalações, deva ser demolido para fim de nova construção no local. Pode nesta oportunidade, ocorrer que os valores do terreno e respectiva edificação se encontrem destacados na contabilidade, quer por consignação na escritura originária, quer pelo fato de a construção ser posterior à aquisição do terreno.

Neste caso, o valor residual da edificação a ser demolida (entendido como tal o valor registrado na contabilidade, corrigido monetariamente até 31/12/1995 e, se for o caso, diminuído da depreciação acumulada) terá o tratamento de perda de capital (prejuízo da empresa), sendo como tal dedutível do para fins de apuração do Lucro Real.

Base Legal: Item 4 e subitem 4.1 do PN CST nº 72/1977 (UC: 17/12/16).

3.1) Falta de destaque contábil do valor da edificação:

Se pela contabilidade não for possível à separação dos valores do terreno e da edificação, em virtude de se acharem somados, o contribuinte deverá providenciar avaliação pericial e utilizará o Laudo emitido pelo perito para determinar que parcela do valor contabilizado do imóvel corresponde ao edifício e à construção a ser demolida, podendo, assim, levar o *quantum* respectivo a débito da conta de resultados.

Base Legal: Subitem 4.2 do PN CST nº 72/1977 (UC: 17/12/16).

3.2) Tratamento dos gastos com a demolição:

Por serem gastos (custos) vinculados à realização do novo empreendimento, os dispêndios com a demolição devem ser ativados como parcela integrante do custo da construção nova, pois estão vinculados à construção da nova edificação. Por outro lado, quando a demolição não for destinada à construção de outro edifício, o seu custo será reconhecido como perda de capital.

Base Legal: Subitens 3.2 e 4.3 do PN CST nº 72/1977 (UC: 17/12/16).

3.3) Tratamento do valor da venda do material demolido:

Com relação à venda do material originário da demolição, seu valor poderá ter uma das seguintes destinações, a critério do contribuinte:

- a. ser contabilizado como receita não operacional, tributável pelo IRPJ e pela CSLL, no exercício de sua realização; ou
- b. ser compensado com o custo da demolição.

Neste caso a empresa não poderá utilizar a faculdade de deduzir os dispêndios do valor ativado como custo do terreno (Ver letra "a" do [subcapítulo 2.3](#) acima).

Base Legal: Subitens 3.1 e 4.3 do PN CST nº 72/1977 (UC: 17/12/16).

Informações Adicionais:

Este material foi escrito em 16/04/2014 pela Equipe Técnica da [Tax Contabilidade](#), sendo que o mesmo foi atualizado em 08/01/2017, conforme legislação vigente nesta mesma data. Todos os direitos reservados.