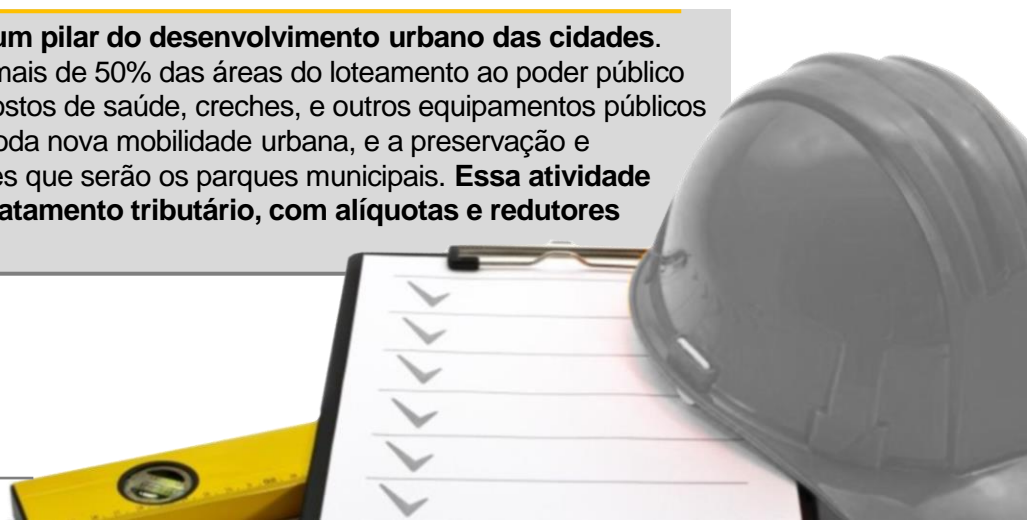


PREMISSAS DO SETOR DA CONSTRUÇÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA A REFORMA TRIBUTÁRIA

- 1** A moradia é direito social de todo brasileiro, previsto no artigo 6º da Constituição Federal.
- 2** Redutor de alíquota em 60% nas atividades do setor é uma necessidade para não aumentar o preço dos imóveis.
- 3** A **experiência internacional** da tributação sobre o consumo demonstra que as operações com bens imóveis (**construção, incorporação imobiliária, parcelamento do solo e alienação de bem imóvel, locação e arrendamento de bem imóveis, administração e intermediação**) devem ser tratadas de acordo com o regime específico de tributação (art. 156-A, §6º, II da Constituição Federal)
- 4** O **Programa Minha Casa, Minha Vida** é um dos mais bem sucedidos programas sociais da história, com tributação diferenciada justamente por seu caráter social, o que precisa ser preservado.
- 5** A operação imobiliária já é tributada (ITBI) e tem custos próprios (outorgas onerosas, contrapartidas exigidas pelo poder público etc.), **que devem ser considerados na formação da base de cálculo da CBS e do IBS.**
- 6** A **locação é importante instrumento de cumprimento de políticas de habitação**, atende rapidamente a necessidade de alocação de pessoas em situações como de calamidade por desastres, além de ser a fonte de renda de milhões de brasileiros e já tributada pelo imposto de renda da pessoa física.
- 7** A construção de obras públicas tem o condão de materializar os direitos fundamentais e sociais garantidos na Constituição (estradas, hospitais, escolas, creches e outros). **Tributar tais operações como previsto na regra geral, irá reduzir na prática a capacidade de investimentos públicos.**
- 8** O IBS/CBS são tributos sobre o consumo. Construção Civil é parte da formação bruta de capital fixo, ou seja, investimento. **Tributar tais operações como previsto na regra geral pode desestimular investimentos privados**, em novas indústrias, na extração mineral, no setor de óleo e gás, na agroindústria e outras.
- 9** O **parcelamento do solo é um pilar do desenvolvimento urbano das cidades.** Cada empreendimento doa mais de 50% das áreas do loteamento ao poder público onde o município edificará postos de saúde, creches, e outros equipamentos públicos coletivos, além de construir toda nova mobilidade urbana, e a preservação e recuperação das áreas verdes que serão os parques municipais. **Essa atividade precisa receber o devido tratamento tributário, com alíquotas e redutores específicos.**



1 Nosso principal pleito

60% DE REDUTOR ALÍQUOTA

Regime tributário específico garante direito à moradia para toda família brasileira.

2 Pontos de atenção sobre a proposta de redução de alíquota em 60%

- O sistema tributário do setor da construção e do mercado imobiliário é um ecossistema que precisa ser harmônico, compreendendo regras que contemplem a construção, incorporação imobiliária, parcelamento do solo e alienação, locação, arrendamento, administração e intermediação de bens imóveis.

- O redutor da alíquota em 60% garante a manutenção, na média, da carga atual, mas também traz a

progressividade esperada quando da formatação do sistema, uma vez que os imóveis de menor valor pagarão menos tributos que os de maior valor.

- Os estudos econômicos realizados pelo setor demonstram a necessidade de ampliação do atual redutor de 20% para 60%. Foram consideradas bases apuradas em todo o Brasil (319 municípios brasileiros) e no Estado de São Paulo, em todos


os extratos (do imóvel popular ao alto luxo), o que demonstra a robustez dos cálculos que justificam a redução pretendida.

- O cálculo apresentado considera a apuração dos resíduos tributários de insumos da operação anterior que hoje não são passíveis de aproveitamento de crédito e que passarão a ser, bem como a aplicação dos redutores de ajuste e social, previstos no PLP 68/2024.

3 Impactos dos regimes específicos não afetam a definição da alíquota geral (modal)

a) Nota Técnica do Ministério da Fazenda inclui as operações com bens imóveis em regime específico de caráter técnico.

b) A projeção de impacto da tributação no setor imobiliário pressupõe a manutenção da carga tributária atual.



ASSESSORIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL
MINISTÉRIO DA FAZENDA

Alíquota-padrão da tributação do consumo de bens e serviços no âmbito da Reforma Tributária

terça-feira, 8 de agosto de 2023

Esta nota apresenta as estimativas do Ministério da Fazenda para as alíquotas-padrão dos novos tributos sobre o valor adicionado criados no âmbito da reforma da tributação do consumo (PEC 45/2019, da Câmara dos Deputados): o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS). Para que o impacto da reforma seja mais bem compreendido, a nota está estruturada em três itens que tratam: a) da descrição das principais mudanças introduzidas pela reforma, no que diz respeito ao seu impacto sobre a alíquota incidente sobre o consumo de bens e serviços; b) do cálculo da alíquota-padrão atual incidente sobre o consumo de bens e serviços; e c) das estimativas das alíquotas-padrão que resultarão da adoção do novo modelo de tributação. Uma nota técnica que apresenta em maior detalhe a metodologia utilizada é apresentada em anexo.

Pg. 07 Tabela 2. Alíquotas-padrão estimadas com base no texto aprovado na Câmara dos Deputados (%)

Cenário	Descrição	Cenário factível			Cenário conservador		
		CBS	IBS	Total	CBS	IBS	Total
A	Cenário Base	6,95	13,78	20,73	7,38	14,64	22,02
B	Cenário A + Alíquota reduzida de 50% para agropecuária e cesta básica	7,51	14,89	22,39	7,98	15,83	23,81
C	Cenário B + Alíquota reduzida de 50% para serviços de educação privada	7,61	15,10	22,71	8,09	16,05	24,14
D	Cenário C + Alíquota reduzida de 50% para serviços de saúde privada	7,82	15,51	23,33	8,30	16,47	24,77
E	Cenário D + Alíquota reduzida de 50% para demais bens e serviços	7,95	15,76	23,70	8,43	16,72	25,15
F	Cenário E + redução da alíquota para 40% da alíquota básica	8,19	16,24	24,43	8,69	17,23	25,92
G	Cenário F + Alíquota zero para metade da cesta básica	8,41	16,69	25,10	8,92	17,70	26,62
H	Cenário G + Demais tratamentos favorecidos	8,53	16,92	25,45	9,05	17,95	27,00

O Cenário Base apresentado na tabela corresponde ao cenário em que não há nenhum tratamento diferenciado, exceto a manutenção do SIMPLES Nacional e do tratamento favorecido à Zona Franca de Manaus, além dos regimes específicos de tributação de caráter técnico, a saber: combustíveis e lubrificantes, serviços financeiros, operações com bens imóveis, planos de assistência à saúde, concursos de prognósticos, operações de sociedades cooperativas e compras governamentais. De modo geral, as hipóteses consideradas para a projeção do impacto desses regimes específicos de tributação pressupõem a manutenção da arrecadação atual sobre os bens e serviços tributados por esses regimes específicos.

4 Por que 60%

FM/Derraik

Dados Reais de Empreendimentos Imobiliários.

Tendências consultoria

Dados de pesquisas conduzidas pelo IBGE. Alíquota efetiva + Resíduo Tributário.

Carga Tributária Própria Média (PIS/COFINS – sobre Receita)

2,36 %



5,69 %

Carga Tributária Média dos Resíduos Tributários na Cadeia de Fomecedores

Alíquota Efetiva sobre a Receita

1,32%



6,85%

Resíduo Tributário

Carga Tributária Média

8,05%

Carga Tributária Total

8,17%

Média dos 2 estudos

8,11%

Carga tributária atual

a) Dois estudos com diferentes metodologias apontam para carga atual quase idênticas

b) De acordo com a carga atual (8,11%), ter redutor de alíquota menor que 60% aumenta a carga tributária dos imóveis, com consequente aumento de preços para o comprador.

5 Proposta atual provoca impactos em todos segmentos



Loteamentos (Efeito Tributário Real)

+ 226,10% na tributação

Valor do lote

- Antes da reforma: R\$ 150 mil
- Depois da reforma: R\$ 171,3 mil



Locação

+ 134% no aluguel

Ex.: Empresa p/ pessoa física

Valor do aluguel:

- Antes da reforma: R\$ 3.500
- Depois da reforma: R\$ 3.887



Administração de Imóveis

+ 101,29% na tributação

O aumento do custo tributário da Administração de Imóveis impacta diretamente no custo de moradia seja para a locação ou para o condomínio.



Intermediação

+ 102,22% na tributação

Carga tributária de uma imobiliária média atualmente é de no máximo 8,65% (se considerada sujeição à alíquota de 5% de ISS) passará a ser 17,49%

6 Propostas do Setor

1) Ajuste no Redutor de Alíquota para manter a carga tributária e manter o preço do imóvel.

Redutor de alíquota em 60% e redutor de alíquota em 80% na locação de imóveis.

2) Construção Civil no regime específico. Inclusão da atividade no regime específico das operações com bens imóveis, conforme previsão constitucional.

3) Fator Redutor Social. Inclusão de fator redutor de R\$ 50 mil para lote residencial. Inclusão de fator redutor de R\$ 1.000,00 na locação de imóvel residencial.

4) Correção monetária dos valores do redutor social e do redutor de ajuste pelo IPCA.

5) Valor da operação. Valor do imóvel é o valor da alienação /

operação, e não o valor de referência atribuído pelo Fisco.

6) Deduções da base de cálculo e fator de redução. ITBI, doações de área públicas, outorgas e contrapartidas exigidas pelo poder público na incorporação e no loteamento.

7) Regime de Caixa. Tributo devido no momento do pagamento para todos os segmentos.

8) Não incidência da tributação da CBS e IBS na permuta, na constituição de garantias e na locação residencial realizada por pessoa física – independentemente de preponderância ou de habitualidade.

9) Transição. Adequação para preservar o equilíbrio financeiro de empreendimentos já iniciados na fase de implementação da reforma.

10) RET Lote. Aplicação do regime tributário para lotes no modelo hoje existente para incorporação.

11) Intermediação compartilhada

Garantir a tributação proporcional à intermediação compartilhada por múltiplos corretores, sem a tributação de receita de terceiros.

12) Reequilíbrio de contratos administrativos.

Estabelecer regras que garantam o equilíbrio entre as partes em contratos com o setor público, com celeridade e eficiência.

13) Alteração na Lei do Inquilinato

Possibilidade de repasse do tributo para o contratante (hoje não permitida na Lei do Inquilinato).

Proposta de ajuste no PLP 108/2024

Exclusão dos dispositivos que alteram o fato gerador e a base de cálculo do ITBI.

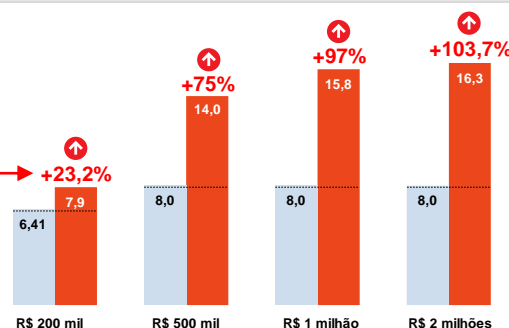
- Contrariedade à jurisprudência do STJ e do STF.
- Disposições não tratam da reforma do consumo.

7 Aumento de carga se mantido redutor em 20%

IMPACTO NA CARGA TRIBUTÁRIA DA HABITAÇÃO

Por faixa de preço, com IBS e CBS embutidos e variação (em %)

Tributação atual (azul) | PL com redutor em 20% (laranja) | Aumento da carga tributária (seta vermelha)



8 Redutor de Alíquota em 60% para manutenção da Carga

Base de Dados da Brain e Secovi SP com Redutor de 60% levam às mesmas conclusões obtidas nos estudos econômicos

Base de Dados Brain*	Faixa (categoria)	MCMV	Standard	Compacto	Médio	Alto	Luxo	Luxo+	Média ponderada
	Peso da faixa (%)	12,7%	22,5%	13,0%	9,9%	10,4%	15,2%	16,3%	100%
Preço (R\$ milhares)	R\$ 239,00	R\$ 439,00	R\$ 476,00	R\$ 840,00	R\$ 1.219,00	R\$ 2.147,00	R\$ 5.370,00		
Terreno (%)	8%	10%	10%	10%	12%	15%	20%		
Redutor Social (R\$ milhares)	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00		
Custo Terreno (R\$ milhares)	R\$ 19,12	R\$ 43,90	R\$ 47,60	R\$ 84,00	R\$ 146,28	R\$ 322,05	R\$ 1.074,00		
Alíquota Específica (%)	11,25%	11,25%	11,25%	11,25%	11,25%	11,25%	11,25%		
Base Cálculo c/ aplicação de Redutores Ajuste (R\$ milhares)	R\$ 119,88	R\$ 295,10	R\$ 328,40	R\$ 656,00	R\$ 972,72	R\$ 1.724,95	R\$ 4.196,00		
Exclusão do T Tributo da Própria Base Cálculo (R\$ milhares)	R\$ 107,76	R\$ 265,26	R\$ 295,19	R\$ 589,67	R\$ 874,36	R\$ 1.550,53	R\$ 3.771,71		
Total Imposto Pago (R\$ milhares)	R\$ 12,12	R\$ 29,84	R\$ 33,21	R\$ 66,33	R\$ 98,36	R\$ 174,42	R\$ 424,29		
Preço Líquido de imposto (R\$ milhares)	R\$ 226,88	R\$ 409,16	R\$ 442,79	R\$ 773,67	R\$ 1.120,64	R\$ 1.972,58	R\$ 4.945,71		
Carga Tributária com redutor de 60%	5,3%	7,3%	7,5%	8,6%	8,8%	8,8%	8,6%	7,80%	
Carga atual	6,41%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	7,80%	

Base de Dados Secovi SP**	Faixa (R\$ milhares)	100 a 200	200 a 400	400 a 600	600 a 800	800 a 1.000	1.000 a 1.200	1.200 a 1.400	> 1.400	Média ponderada
	Peso da faixa (%)	2%	29%	12%	6%	4%	4%	4%	40%	100%
Preço (R\$ milhares)	R\$ 192,12	R\$ 297,20	R\$ 499,46	R\$ 698,34	R\$ 894,74	R\$ 1.090,54	R\$ 1.295,08	R\$ 3.472,17		
Terreno (%)	8%	10%	10%	10%	10%	12%	15%	20%		
Redutor Social (R\$ milhares)	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00		
Custo Terreno (R\$ milhares)	R\$ 15,37	R\$ 29,72	R\$ 49,95	R\$ 69,83	R\$ 89,47	R\$ 130,87	R\$ 194,26	R\$ 694,43		
Alíquota Específica (%)	11,53%	11,53%	11,53%	11,53%	11,53%	11,53%	11,53%	11,53%		
Base Cálculo c/ aplicação de Redutores Ajuste (R\$ milhares)	R\$ 76,75	R\$ 167,48	R\$ 349,52	R\$ 528,51	R\$ 705,26	R\$ 859,68	R\$ 1.000,82	R\$ 2.677,74		
Exclusão do T Tributo da Própria Base Cálculo (R\$ milhares)	R\$ 68,82	R\$ 150,17	R\$ 313,39	R\$ 473,88	R\$ 632,37	R\$ 770,82	R\$ 897,37	R\$ 2.400,97		
Total Imposto Pago (R\$ milhares)	R\$ 7,93	R\$ 17,31	R\$ 36,13	R\$ 54,63	R\$ 72,90	R\$ 88,86	R\$ 103,44	R\$ 276,77		
Preço Líquido de imposto (R\$ milhares)	R\$ 184,19	R\$ 279,89	R\$ 463,34	R\$ 643,71	R\$ 821,84	R\$ 1.001,69	R\$ 1.191,64	R\$ 3.195,40		
Carga Tributária com redutor de 60%	4,3%	6,1%	7,8%	8,5%	8,9%	8,9%	8,7%	8,7%	7,71%	
Carga atual	6,41%	7%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	7,70%	

* Base de dados Brain: contempla valor de lançamento da unidade imobiliária em 2023, por padrão de imóvel, e a representatividade desses padrões na amostra analisada - 319 municípios brasileiros (102 milhões de pessoas). O resíduo tributário calculado no sistema atual será aproveitado via crédito na nova sistemática, de modo que a alíquota de e equilíbrio proposta pelo setor contempla cálculo desse resíduo. Valor aproximado de 57,55%.

** Base de dados Secovi SP: Média Ponderada considera a representatividade do mercado, por padrão de imóvel, com base no valor total de vendas, apurado em estudo do Secovi que abrangeu o município de São Paulo em 2023 (aprox. 26% do mercado imobiliário). O resíduo tributário calculado no sistema atual será aproveitado via crédito na nova sistemática, de modo que a alíquota de equilíbrio proposta pelo setor contempla o cálculo desse resíduo. Valor aproximado de 56,5%.

