



Soluções para mover o Brasil



REFORMA DA TRIBUTAÇÃO DO CONSUMO

O MODELO IVA (IMPOSTO SOBRE VALOR AGREGADO)

> O QUE É O IVA?

TRIBUTOS SOBRE O CONSUMO:

- Imposto sobre o CONSUMO FINAL, cobrado das empresas, sobre o VALOR AGREGADO EM CADA ETAPA DA CADEIA.
- Não Cumulativo.
- Corresponde ao valor bruto de produção e importação, subtraído de custos internos, investimentos e exportação, cobrado em todas as etapas, em que o crédito, correspondente ao tributo pago na etapa anterior, é GARANTIDO, em regra, NA INTEGRALIDADE.



■ Países que adotam IVA

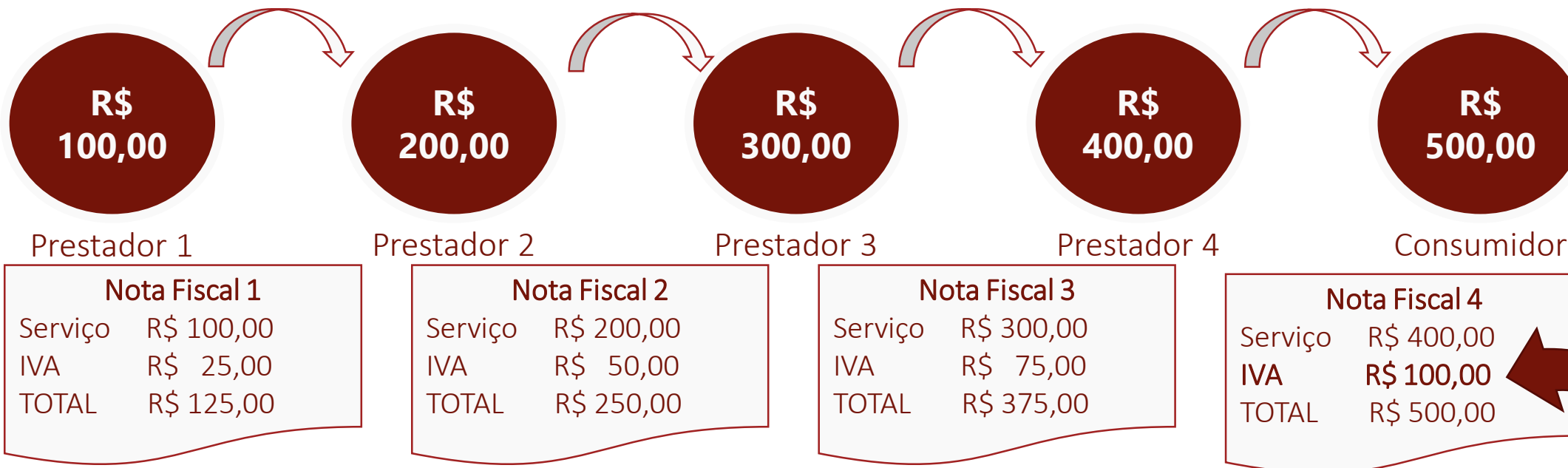
■ Países que ainda **não** adotam IVA (Brasil, EUA..)

*O termo "IVA" é utilizado para designar qualquer imposto nacional, qualquer que seja o seu nome ou sigla (por exemplo: "VAT", "IBS", "GST"), que apresente as características básicas de um "imposto sobre o valor agregado".

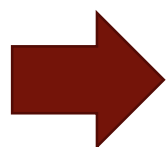
PONTOS FORTES DO MODELO DE TRIBUTAÇÃO SOBRE VALOR AGREGADO



NÃO CUMULATIVIDADE NO IVA



SISTEMA ATUAL CUMULATIVIDADE ISS + PIS + COFINS



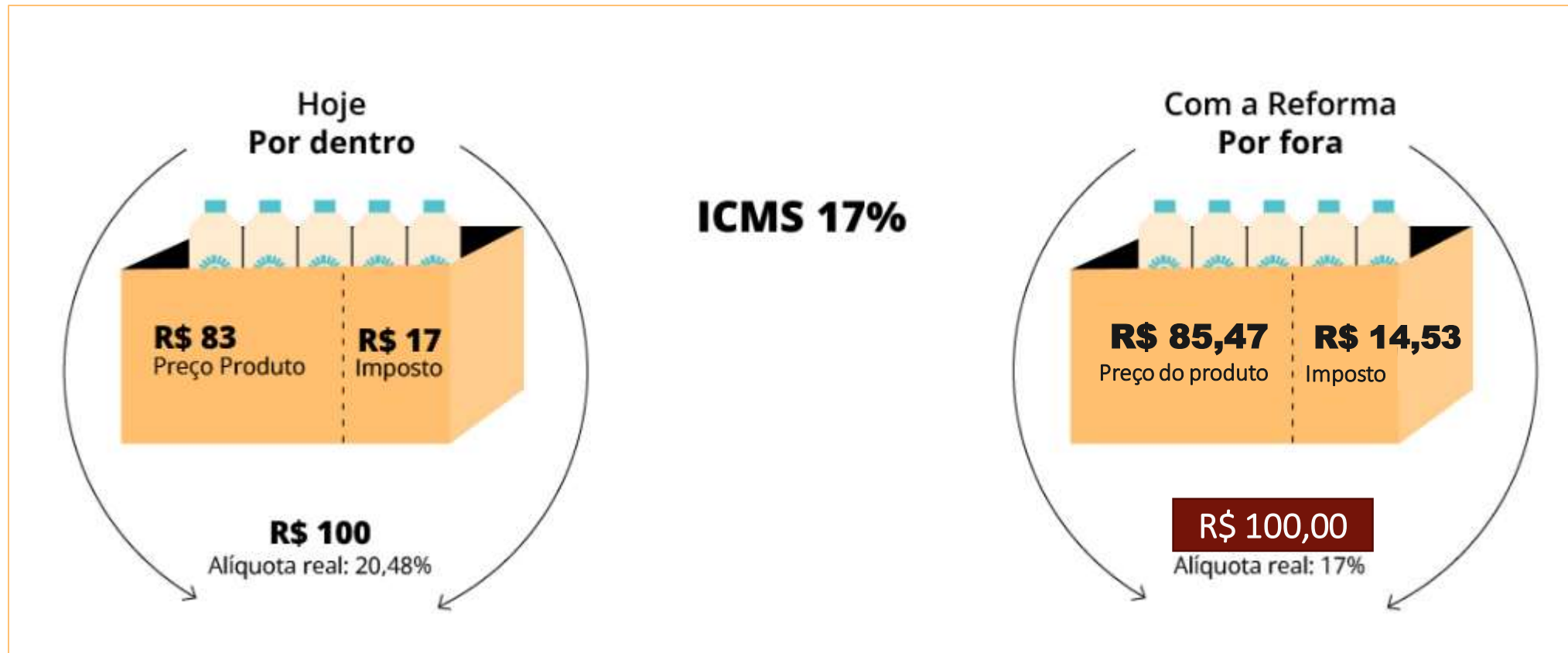
Nota Fiscal 1
Nota Fiscal 2
Nota Fiscal 3
Nota Fiscal 4

Alíquota	5%	0,65%	3%	
Valor Serviço	ISS	PIS	COFINS	TOTAL
R\$ 125,00	R\$ 6,25	R\$ 0,81	R\$ 3,75	R\$ 10,81
R\$ 250,00	R\$ 12,50	R\$ 1,63	R\$ 7,50	R\$ 21,63
R\$ 375,00	R\$ 18,75	R\$ 2,44	R\$ 11,25	R\$ 32,44
R\$ 500,00	R\$ 25,00	R\$ 3,25	R\$ 15,00	R\$ 43,25
TOTAL GERAL				R\$ 108,13





CÁLCULO POR DENTRO E POR FORA



Fonte: <https://www.camara.leg.br/internet/agencia/infograficos-html5/reforma-tributaria-o-que-esta-em-discussao/index.html>

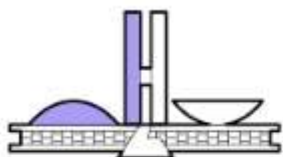
Ajuste de preço no cálculo por fora – para apresentação

REFORMA DO CONSUMO NO BRASIL: PEC 45 E PEC 110



REFORMA DO CONSUMO NO BRASIL - PEC 110

IVA DUAL



PEC 110

Última versão CCJ Senado (16/03/22)



IBS
Imposto sobre Bens e Serviços
Estados e Municípios



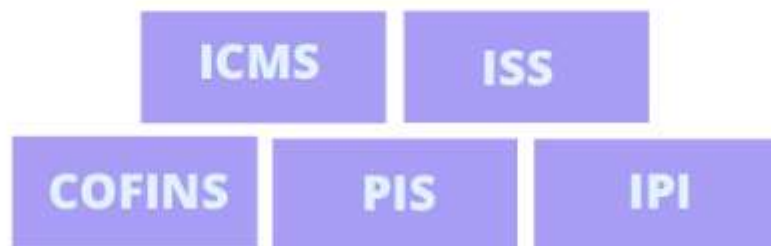
CBS
Contribuição sobre Bens e Serviços
União



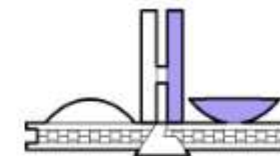
IS
Imposto Seletivo
(Produtos prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, como cigarro e agrotóxicos)
União



TRIBUTOS ATUAIS



IVA ÚNICO



PEC 45

Última versão substitutivo da
Comissão Mista (12/05/21)



IBS
Imposto sobre Bens e Serviços
União, Estados e Municípios



IS
Imposto Seletivo
(Produtos prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, como cigarro e agrotóxicos)
União



HISTÓRICO DA REFORMA DO CONSUMO NO BRASIL

PEC
45/2019

ABRIL 2019

PEC
110/2019

JULHO 2019

Comissão
Mista da
Reforma
Tributária

MARÇO 2020

Projeto de
Lei
3887/20

JULHO 2020

Relatório
Comissão
Mista

MAIO 2021

Complementação
de Voto
PEC 110

MARÇO 2022

Relator
Aguinaldo
Ribeiro

FEVEREIRO 2023

Reuniões
GT
Reforma

MARÇO 2023

PRÓXIMOS
PASSOS
????

Lira diz que vai pautar a reforma tributária, mas não garante votação neste semestre

Segundo Lira, o ideal é votar o projeto até 15 de julho para que o Senado possa debater e votar a reforma no segundo semestre.

Por Carlos de Lannoy, TV Globo
19/05/2023 19h37 · Atualizado há 2 dias



Lira diz que vai pautar a reforma tributária, mas não garante votação neste semestre

MEMBROS DO GRUPO DE TRABALHO

- Reginaldo Lopes
- Aguinaldo Ribeiro
- Saullo Vianna (União-AM)
- Mauro Benevides Filho (PDT-CE)
- Glaustin da Fokus (PSC-GO)
- Newton Cardoso Jr (MDB-MG)
- Ivan Valente (Psol-SP)
- Jonas Donizette (PSB-SP)
- Sidney Leite (PSD-AM)
- Luiz Philippe de Orleans e Bragança (PL-SP)
- Vitor Lippi (PSDB-SP)
- Adail Filho (Republicanos-AM)

<https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2023/05/19/lira-diz-que-vai-pautar-a-reforma-tributaria-mas-nao-garante-votacao-neste-semester.ghtml>

VERTENTES GLOBAIS DO IVA NO SETOR IMOBILIÁRIO



VERTENTES GLOBAIS DO IVA NO SETOR IMOBILIÁRIO

DIRETIVA IVA nº 112 - UNIÃO EUROPÉIA:

- Recomenda NÃO TRIBUTAÇÃO das operações imobiliárias, seja da venda ou locação, seja imóvel de finalidade residencial ou não residencial.
- Possibilidade de os países signatários tributarem a operação, com garantia de creditamento amplo.

ESTUDO CEBRASSE (2022)
Países da União Europeia têm alíquotas reduzidas para o setor de serviços em geral. Recomenda o tratamento adequado.

PORTUGAL:

As atividades de compra e venda de imóveis e locação não são tributadas pelo IVA.
(Código IVA, art. 9º, 29 e 30)

CONCLUSÃO: atividade imobiliária não se equipara a nenhuma outra atividade realizada para produção de bens e serviços de consumo
Necessidade de **tratamento adequado** para o setor.

REFORMA TRIBUTÁRIA DO CONSUMO NO MERCADO IMOBILIÁRIO



IVA NAS OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS



Dep. Aguinaldo Ribeiro
PEC - 45

2.3.1.6.2. Operações com Bens Imóveis

Outra gama de operações merecedoras de atenção especial são as relacionadas a bens imóveis. Apesar de, teoricamente, inserirem-se no espectro de incidência do IBS, compartilham com os serviços financeiros a característica de inexistir consenso internacional acerca de sua tributação ótima.

Essas operações envolvem locação e venda de bens imóveis, os quais podem ser novos ou usados, bem como urbanos ou rurais. Sua natureza pode ser definida pelo uso ou mesmo pelo plano diretor local, variando entre residenciais, comerciais, industriais, institucionais ou mistos. Adicione-se à problemática as incorporações imobiliárias, as quais não possuem crédito sobre seu principal insumo, os terrenos.

Dessa forma, entendemos ser temerário obrigar, em nível constitucional, que essa diversidade de operações seja regida por idêntica batuta normativa. Nos mesmos termos do deferido aos serviços financeiros, autorizamos que lei complementar flexibilize as diretrizes padrões do imposto e preveja hipóteses de regime cumulativo e de redução de alíquota e base de cálculo.



Sen. Roberto Rocha
PEC - 110

O regime diferenciado para operações com bens imóveis se justifica porque o mercado imobiliário é bastante heterogêneo, envolvendo aluguéis, venda direta, incorporações, aquisições por pessoas físicas e jurídicas, imóveis comerciais e residenciais etc. Por esse motivo, todos os países do mundo preveem algum regime diferenciado de tributação das operações com bens imóveis (havendo mais de um modelo) e o próprio Brasil já possui um regime específico para a tributação de incorporações. Entendemos que, diante dessa complexidade, é mais viável deixar para a legislação infraconstitucional regular a forma como serão tributadas as operações com bens imóveis, em suas várias dimensões.



Secretário Bernad Appy

2. Tributação do setor habitacional no IVA

O consumo de serviços imobiliários (utilização de imóveis residenciais ou comerciais) apresenta especificidades que o distingue de outros objetos de tributação (bens e serviços). O investimento em construção é feito em período relativamente curto, mas seu consumo (o uso do imóvel) é distribuído sobre muitos anos.

PRINCIPAIS IMPACTOS DA ADOÇÃO DO IVA PARA O SETOR DE LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E INCORPORAÇÕES



ATIVIDADE IMOBILIÁRIA



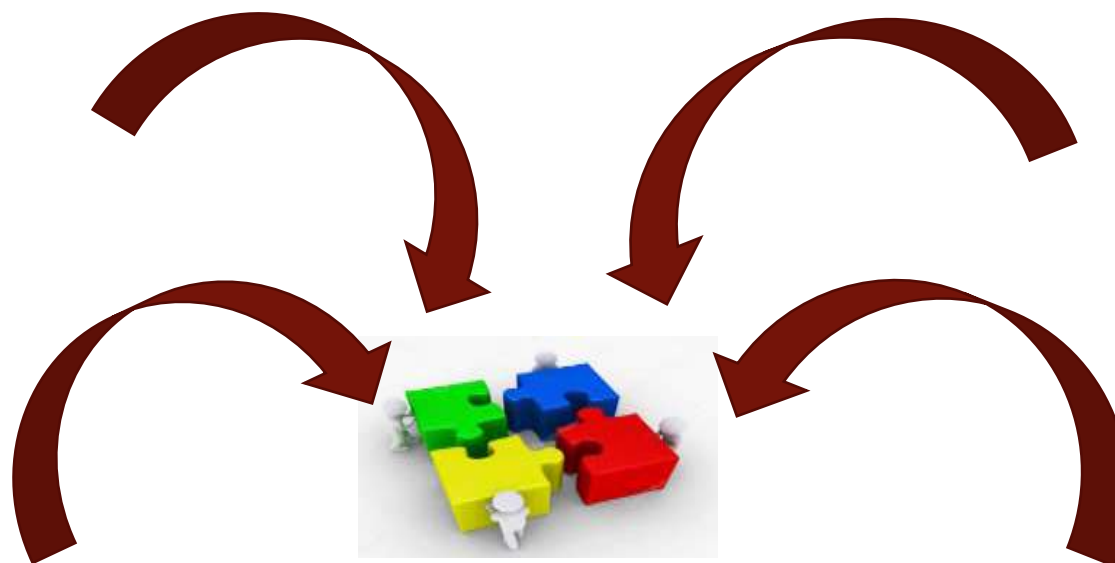
ATIVOS PERFORMADOS



TERRENO



MÃO-DE-OBRA



Loteamento
Imobiliário



FINANCIAMENTO
BANCÁRIO



OUTORGA
ONEROSA

NÃO GERAM CRÉDITOS

Administradora de Bens Imóveis
Fundos Imobiliários
Serviços Diversos

➤ ATIVIDADE IMOBILIÁRIA:

PROBLEMAS GERAIS

AUMENTO DE CARGA
TRIBUTÁRIA PARA O
SETOR DE SERVIÇOS
EM GERAL

ALÍQUOTA PODERÁ
ATINGIR 25% (OU
MAIS?)

INSUFICIÊNCIA DE
CRÉDITOS
(FOLHA, TERRENO,
IPTU, TAXAS ETC)

INCERTEZAS DE
CRÉDITO SOBRE
CUSTOS E DESPESAS
JÁ INCORRIDOS

INVIABILIZAÇÃO DE
VEÍCULOS
CENTRALIZADORES DE
ARRECADAÇÃO

INCORPORAÇÃO LOTEAMENTOS

EXTINÇÃO DO RET?
COMO SERÁ O NOVO
SISTEMA?

APENAS O SETOR
IMOBILIÁRIO TERIA DOIS
TRIBUTOS SOBRE
OPERAÇÕES COM BENS
ITBI + IVA

POSSIBILIDADE DE
CUMULATIVIDADE PARA
OPERAÇÕES COM BENS
IMÓVEIS

LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

TRATAMENTO NÃO
ISONÔMICO
(EMPREENDIMENTOS
ANTIGOS E NOVOS
EMPREENDIMENTOS)

VIOLAÇÃO À
NEUTRALIDADE EM
RELAÇÃO AO MERCADO
FINANCEIRO (15%)

INCIDÊNCIA IBS
SOBRE LOCAÇÃO
➤ EM
CONTRAPOSIÇÃO AO
ENTENDIMENTO DO
STF
➤ (NÃO INCIDÊNCIA DO

ISS)
DISCUSSÃO COM
LOCATÁRIOS/VALOR DO
ALUGUEL
(RISCOS DE POTENCIAIS
CONFLITOS)



RODRIGO ANTONIO DIAS



R. Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 758 – CJ. 131

Itaim Bibi – São Paulo – SP – CEP 04542-000

+ 55 (11) 3181-8833



vbdlaw.com.br



institucional@vbdlaw.com.br



[@vbdadvogados](https://www.linkedin.com/company/vbdadvogados)