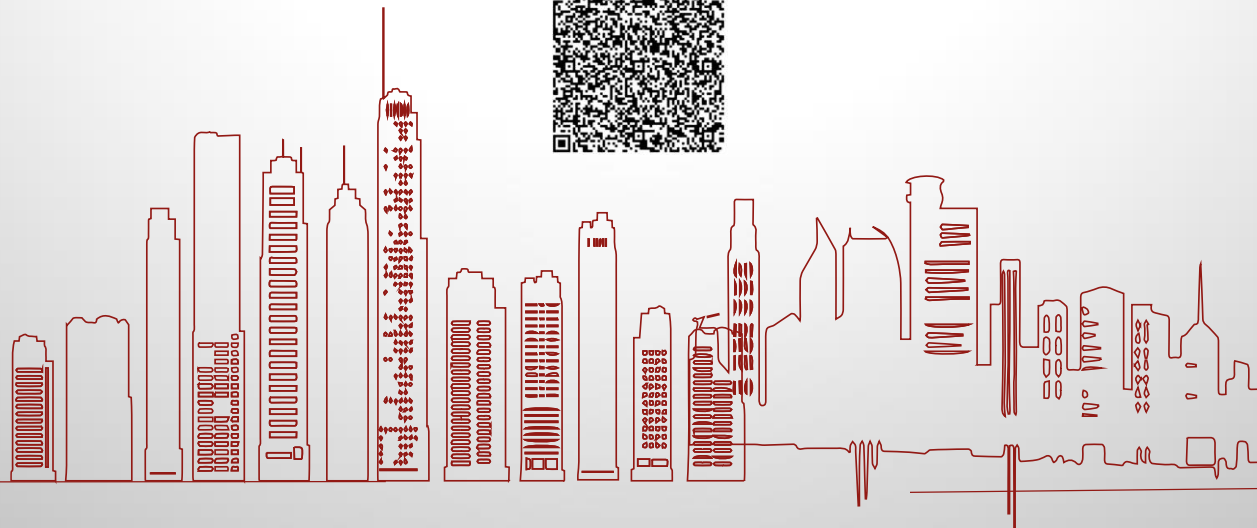


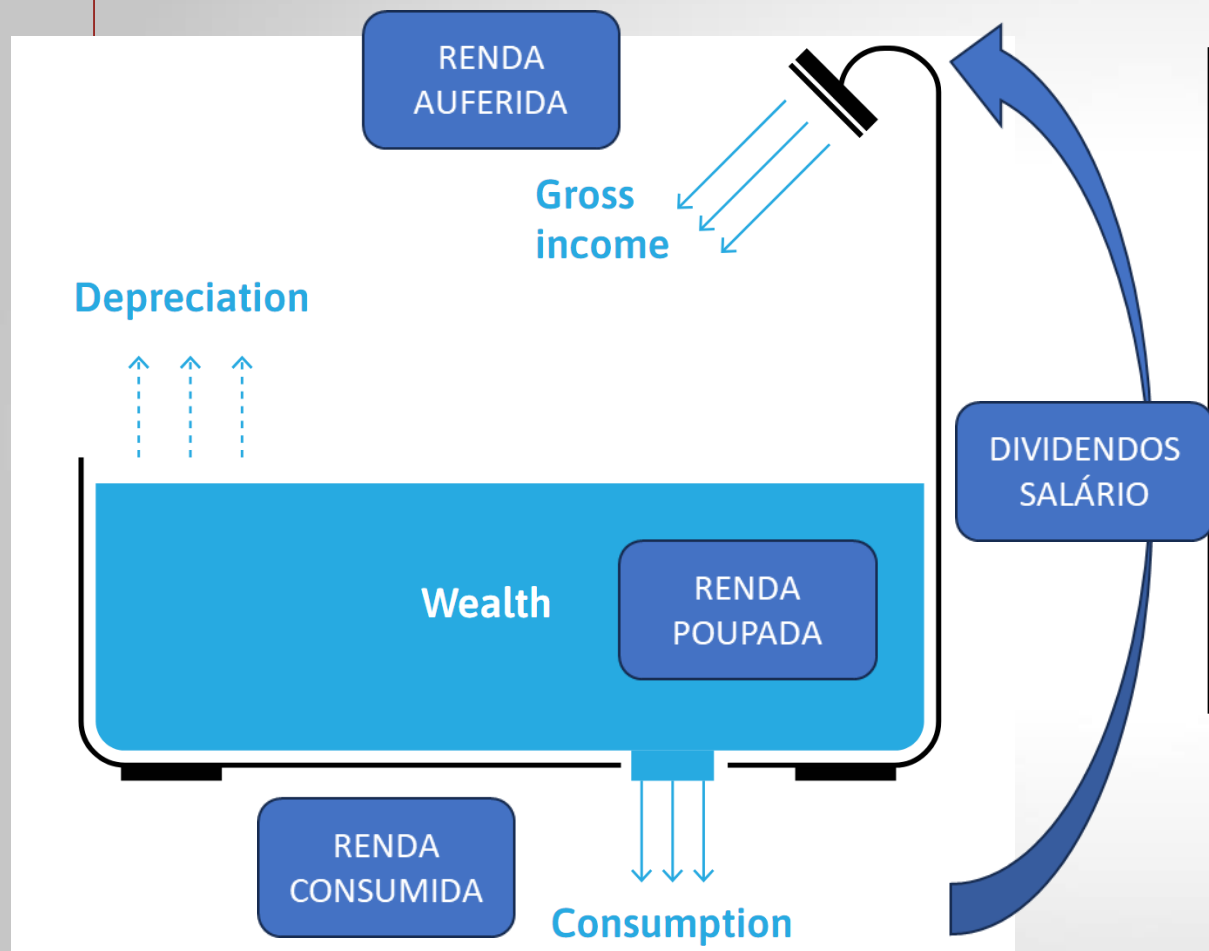
REFORMA DA TRIBUTAÇÃO DO CONSUMO

ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

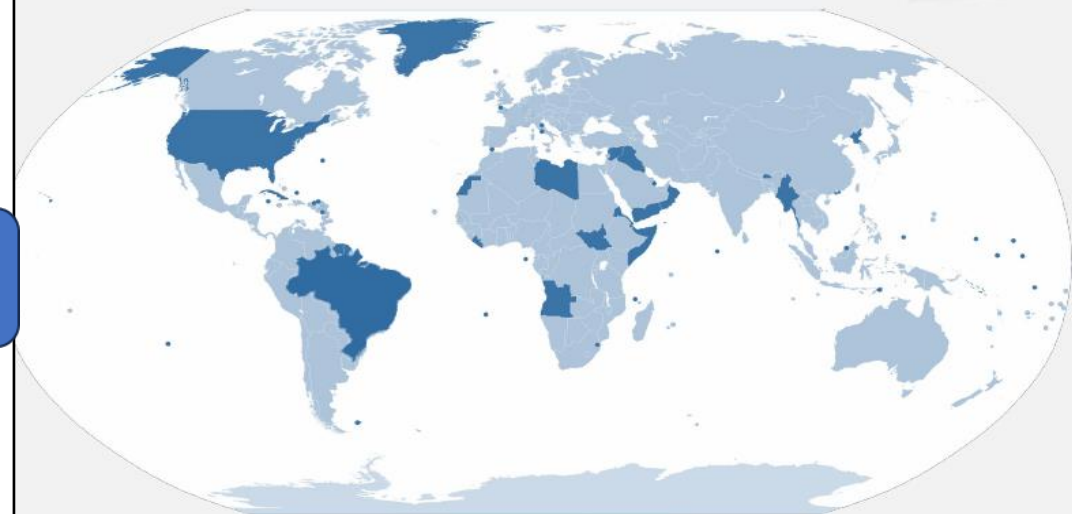
RODRIGO ANTONIO DIAS



O QUE É O IVA?



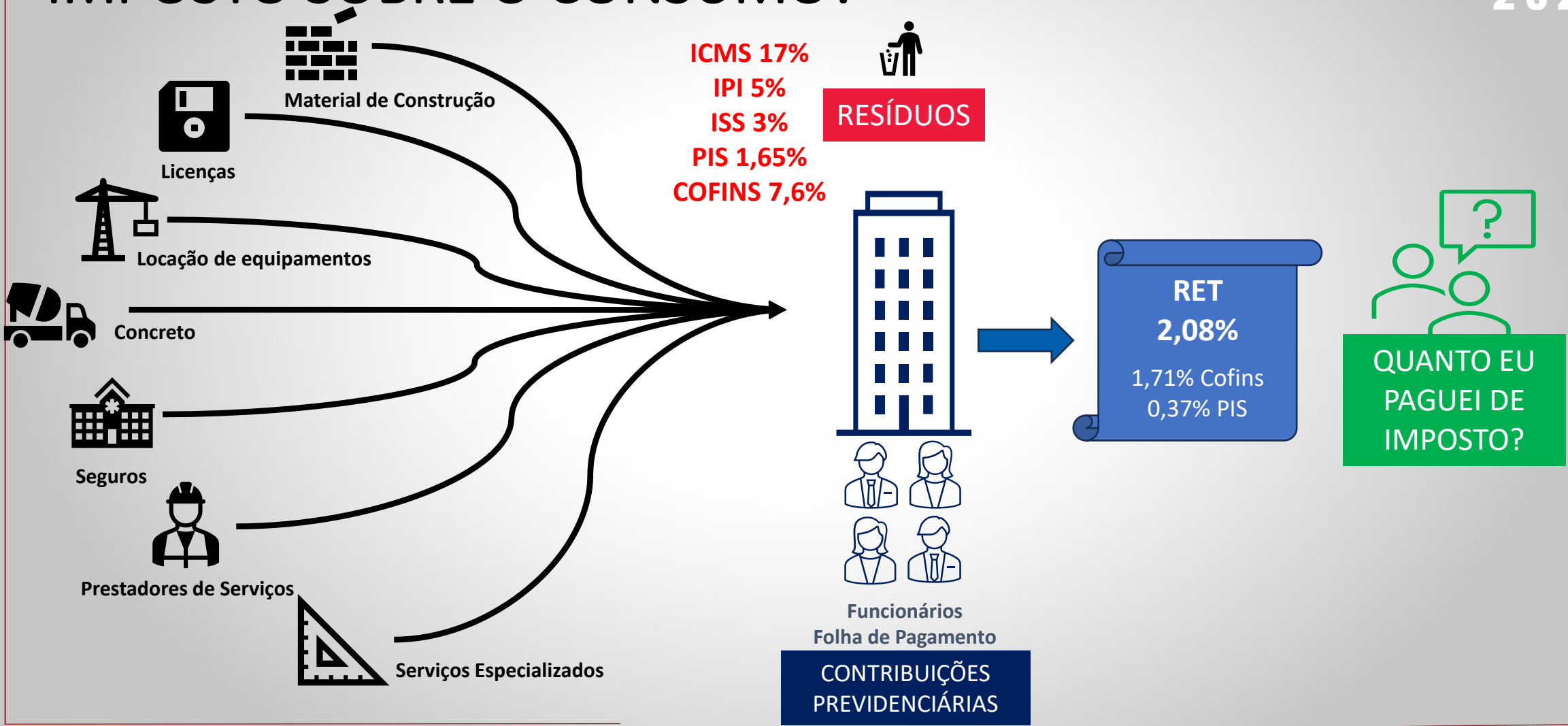
Modelo adotado em **178 países**
Recomendado pelo Banco Mundial e pela OCDE



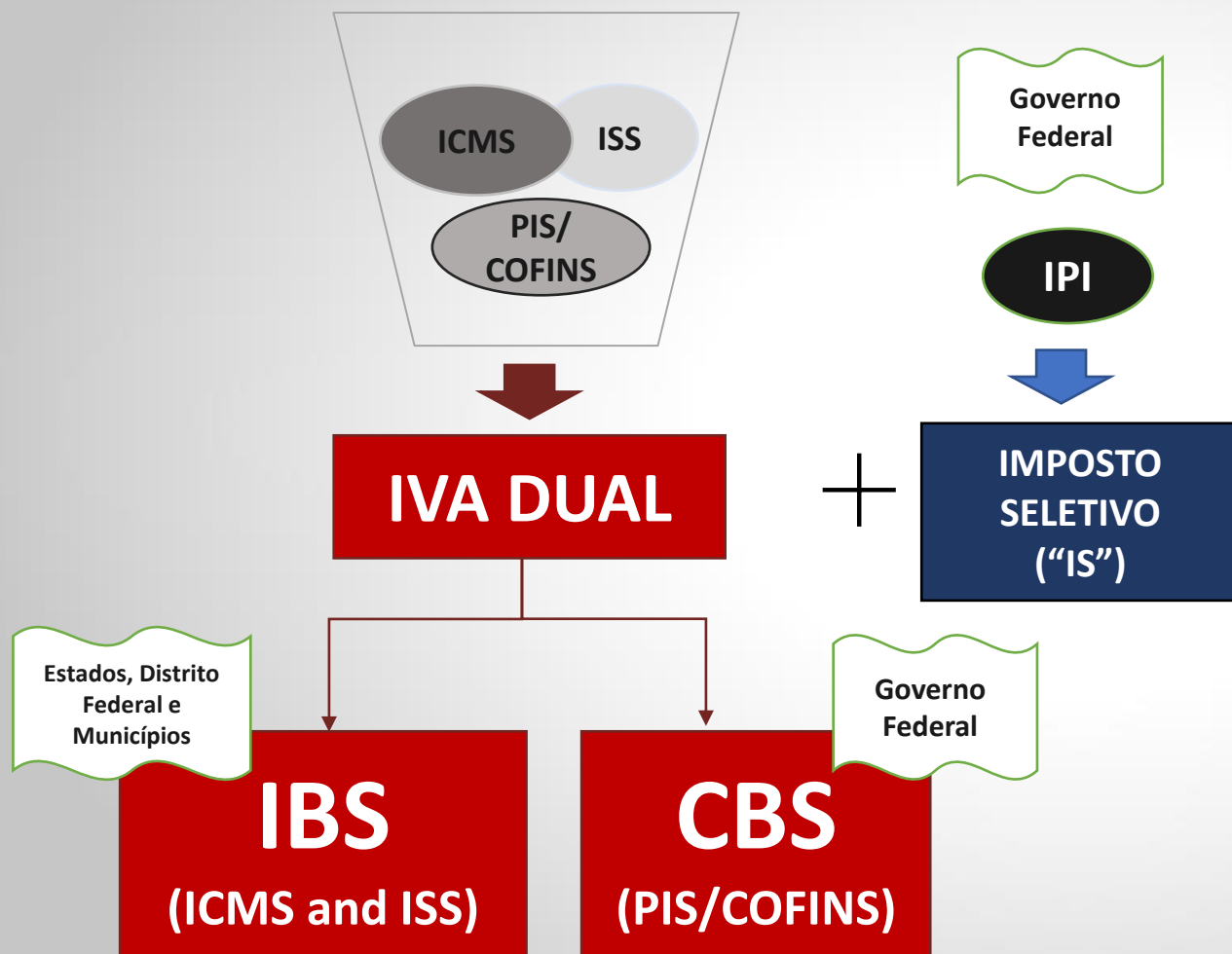
- Países que adotam IVA
- Países que ainda **não** adotam IVA (Brasil, EUA..)

*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".

QUANTO PAGAMOS DE IMPOSTO SOBRE O CONSUMO?



MODELO ATUAL X PEC 45/2019



Contribuição Estadual

"Art. 19. Os Estados e o Distrito Federal poderão instituir contribuição sobre produtos primários e semielaborados, produzidos nos respectivos territórios, para investimento em obras de infraestrutura e habitação, em substituição a contribuição a fundos estaduais, estabelecida como condição à aplicação de diferimento, regime especial ou outro tratamento diferenciado, relacionados com o imposto de que trata o art. 155, II, da Constituição Federal, prevista na respectiva legislação estadual em 30 de abril de 2023. Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se até 31 de dezembro de 2043."



ALTERAÇÃO EM OUTROS TRIBUTOS



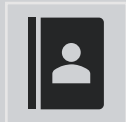
IPVA

Incidente sobre propriedade de **veículos a motor terrestres, aquáticos e aéreos** e poderá ter alíquotas diferenciadas em função do tipo, valor, utilização e impacto ambiental.



IPTU:

Base de cálculo atualizada pelo Poder Executivo, segundo critérios estabelecidos em lei municipal.



ITCMD:

Será **progressivo**, em função do valor da transferência ou doação.



IMPOSTO DE RENDA:

O Governo Federal terá 180 dias, a partir da promulgação da PEC 45, para propor um projeto de lei que reforme a legislação do imposto de renda.

DIFERENTES REGIMES DA PEC-45

REGIME GERAL:

➤ PREMISSA DA PEC 45:

- Limitar os modelos diferenciados, a concessão de isenções, incentivos ou benefícios fiscais aos sectores.

REGIME DIFERENCIADO

➤ REDUÇÃO DE ALÍQUOTA:

- Redução em 60% para determinados bens e serviços, como educação, saúde, produtos e insumos agrícolas.
- Redução em 100% para medicamentos, aparelhos médicos, cestas básicas, serviços de ensino superior - Prouni (CBS), PERSE (CBS), entre outros.
- Isenções autorizadas para o transporte coletivo.

REGIME FAVORECIDO:

➤ MENOR INCIDÊNCIA EM COMPARAÇÃO COM O REGIME NORMAL.

- ZONA FRANCA DE MANAUS (ZFM).
- SIMPLES NACIONAL.
- BIOCOMBUSTÍVEIS.

REGIME ESPECÍFICO:

➤ O MODELO É DIFERENTE DO REGIME NORMAL, MAS NÃO SIGNIFICA QUE SERÁ MAIS VANTAJOSO.

- PETRÓLEO E GÁS.
- SERVIÇOS FINANCEIROS, **OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS**, PLANOS DE SAÚDE E CONCURSOS DE PROGNÓSTICOS.
- SERVIÇOS DE HOTELARIA, PARQUES DE DIVERSÃO E TEMÁTICOS, BARES, RESTAURANTES E AVIAÇÃO REGIONAL.
- OPERAÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DIRETA, POR AUTARQUIAS E FUNDAÇÕES PÚBLICAS.
- SOCIEDADES COOPERATIVAS.

COMO FICOU O TEXTO APROVADO PELA CÂMARA DOS DEPUTADOS ?

REGIME ESPECÍFICO

II – operações com bens imóveis:

- a) construção e incorporação imobiliária;
- b) parcelamento do solo e alienação de bem imóvel;
- c) locação e arrendamento de bem imóvel; e
- d) administração e intermediação de bem imóvel.

- **Podendo prever:**

- ✓ Alterações nas alíquotas, nas regras de creditamento e na base de cálculo, admitido o sistema cumulativo.
- ✓ Hipóteses em que o imposto será calculado com base na receita ou no faturamento, com alíquota uniforme em todo o território nacional, admitido o sistema cumulativo.

Texto da PEC 45/2019 aprovado pela Câmara dos Deputados em 07/07/2023

REABILITAÇÃO URBANA

IV - isenção ou redução em até 100% (cem por cento) das alíquotas dos tributos referidos no *caput* para atividades de reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e de reconversão urbanística.

O que ainda não sabemos?

- Ainda não sabemos qual será a alíquota que será aplicada.

A alíquota das atividades que estão no REGIME GERAL poderá chegar em até 27% segundo recentes estudos divulgados pelo Governo.

- Ainda não sabemos qual será o regime específico das atividades imobiliárias.

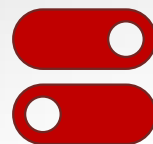
Será definido em Lei Complementar.

- Não sabemos como será o comportamento dos preços no mercado.

Quais produtos terão aumento de preço? Quais terão redução?



QUAL DEVE SER O TRATAMENTO ADEQUADO PARA AS OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS?



SISTEMA DE OPCIONALIDADE

- OPÇÃO COM CRÉDITO AMPLO E ALÍQUOTA DE EQUILÍBRIO
- OPÇÃO COM ISENÇÃO SEM CRÉDITO



AJUSTE DE BASE DE CÁLCULO

exclusão de insumos que não geram crédito (não são consumo)

- TERRENO
- OUTORGAS E CONTRAPARTIDAS AO PODER PÚBLICO
- ITBI (possibilidade de considerar o ITBI como crédito ou ajustes de base de cálculo)



MANUTENÇÃO DA CARGA TRIBUTÁRIA ATUAL



NÃO INTERFERIR NO PREÇO FINAL DOS IMÓVEIS

OBRIGADO!

RODRIGO ANTONIO DIAS

