

GRUPO DE TRABALHO SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DA REFORMA TRIBUTÁRIA - PLP 68 DE 2024

12/06/2024



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O Secovi-SP é o maior Sindicato da Habitação da América Latina. Em razão de sua organização e representação na produção imobiliária, tem uma condição única das entidades do mercado, ao reunir os principais agentes econômicos de **todas as áreas do ciclo imobiliário** no mesmo espaço de representação sectorial (**90 mil empresas**):

- Incorporação imobiliária (habitação de mercado e de interesse social)
- Loteamentos
- Locação residencial, corporativa, comercial e industrial, incluindo Shopping e galpões logísticos
- Intermediação imobiliária (corretagem)
- Condomínios residenciais e comerciais
- Gestão e administração imobiliária
- Fundos de Investimentos Imobiliários
- Plataformas digitais imobiliárias



Somos conhecedores de políticas de planejamento e desenvolvimento urbano, nosso foco é o combate ao déficit urbano e a qualificação das moradias, a partir das premissas da sustentabilidade (ESG), nos centros urbanos e nas regiões metropolitanas.



Colaboramos com estudos e análises técnicas, compartilhando nossa experiência com as autoridades, a partir das melhores práticas para as políticas habitacionais que possam ser adotadas pelos gestores públicos nos níveis Federal, Estadual e Municipal.



Nosso propósito é que o mercado produza cada vez mais moradias, com menor custo, maior qualidade e na quantidade e velocidade demandadas pelas famílias brasileiras.

REGIME TRIBUTÁRIO ESPECÍFICO PARA BENS IMÓVEIS E O DIREITO À MORADIA A TODA FAMÍLIA BRASILEIRA

Pela construção de um sistema tributário mais eficiente e justo, que garanta a concretização do espírito da Reforma Tributária, observando os princípios da neutralidade, simplificação e modernização, sem impacto no preço da moradia.



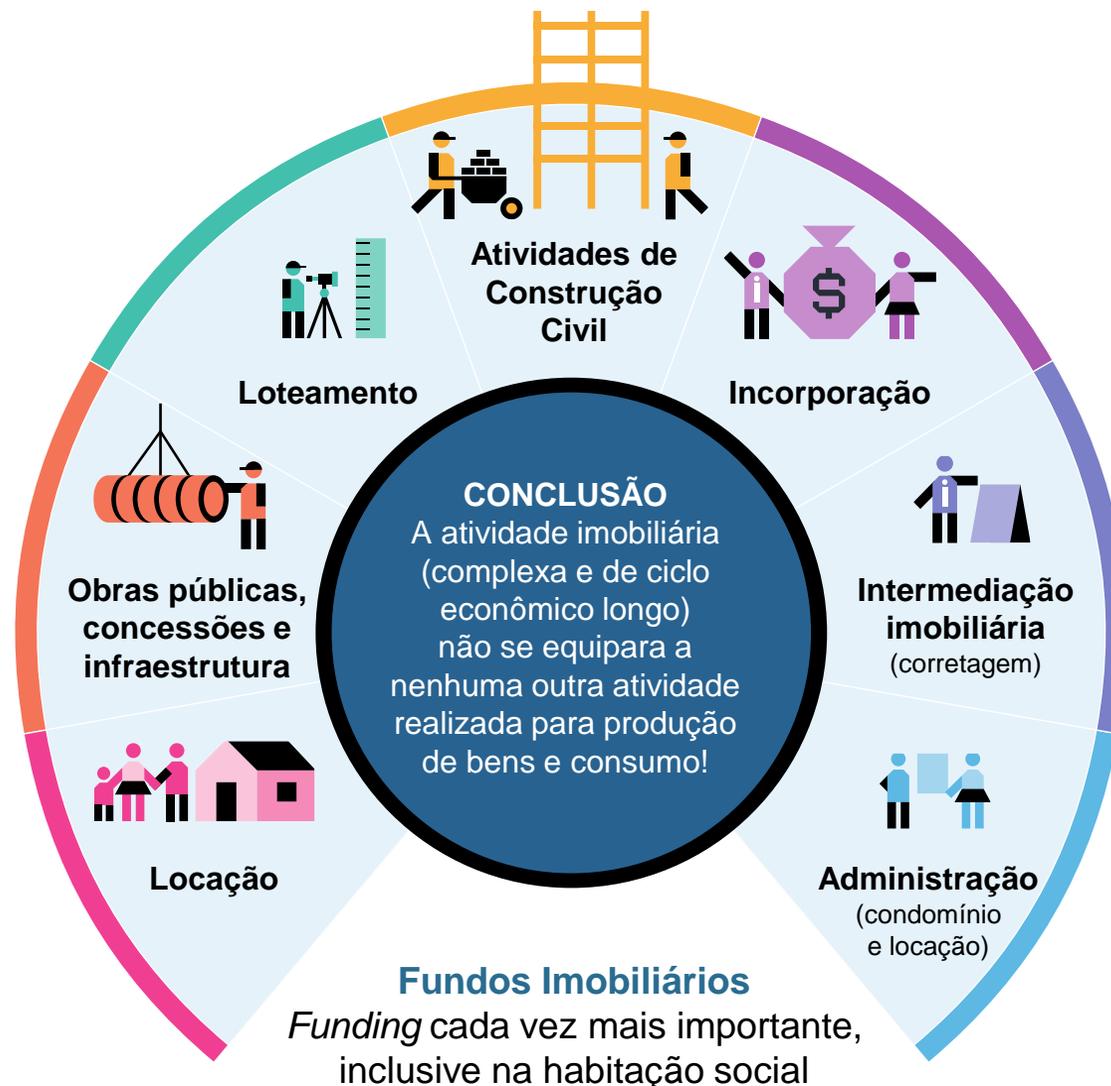
Moradia é direito
fundamental!



Sonho do
brasileiro

O mercado imobiliário e a construção civil impulsionam mais de 97 atividades

São atividades de alta empregabilidade e essenciais para o bom funcionamento e organização dos empreendimentos e do morar



Outros setores beneficiados

- Regularização e melhoria fundiária
- Infraestrutura de Saneamento
- Distribuição de energia elétrica
- Sistema de iluminação pública
- Pavimentação

Moradias alugadas
12 milhões
solução para o déficit habitacional

Fundos Imobiliários
Funding cada vez mais importante,
inclusive na habitação social

Salas comerciais
e escritórios
R\$ 31,2 bi
de aluguel anual

Atividade imobiliária requer um regime adequado

PREMISSAS



1	Não aumentar a carga tributária sobre a moradia.
2	Manutenção do preço da moradia (bens imóveis e serviços imobiliários).
3	Imóvel é direito social fundamental, como saúde e educação!
4	Manutenção do emprego
5	Tratamento adequado para bens imóveis (experiência internacional)



Precisamos **evitar o aumento de preços** da moradia em país com déficit de

6,2 milhões de habitações*

Precisamos **dar condições para adequação** de

26,5 milhões de moradias*
(infraestrutura, saneamento, loteamento, incorporação, locação etc)

*<https://fjp.mg.gov.br/26-milhoes-de-domicilios-urbanos-brasileiros-apresentam-algum-tipo-de-inadequacao/>

PREMISSAS



1

Não aumentar a carga tributária sobre a moradia.

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

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

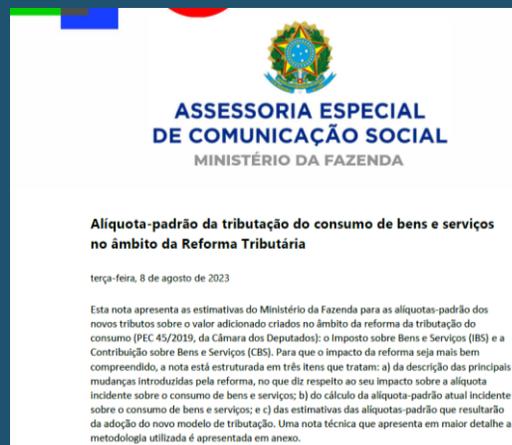


Tabela 2. Alíquotas-padrão estimadas com base no texto aprovado na Câmara dos Deputados (%)

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.

Atual PLP da Reforma Tributária pode provocar enormes impactos negativos

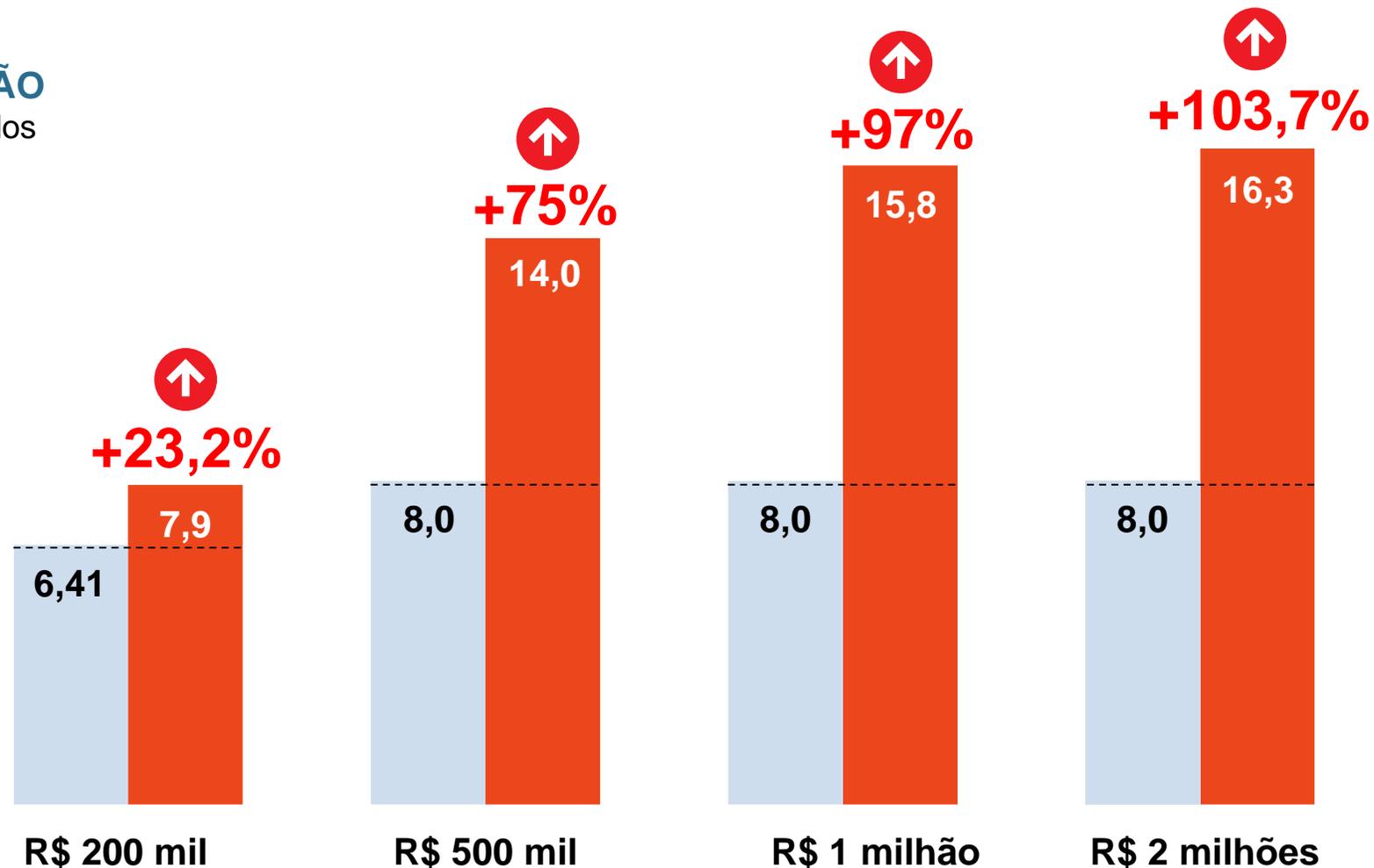
IMPACTO NO PREÇO DA HABITAÇÃO

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

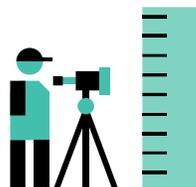
■ TRIBUTAÇÃO ATUAL

■ PL DO EXECUTIVO

↑ AUMENTO DA CARGA TRIBUTÁRIA



Atual PLP da Reforma Tributária pode provocar enormes impactos negativos



Loteamentos

Efeito Tributário Real

Aumento de 226,10% na tributação

Valor do lote

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



Locação

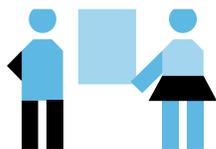
Empresa para pessoa física

Aumento de 11,06% no aluguel

Valor do aluguel

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

Atual PLP da Reforma Tributária pode provocar enormes impactos negativos



Administração de Imóveis

O aumento do custo tributário da Administração de Imóveis impacta diretamente no custo de moradia, quer se organize na forma de condomínios



Intermediação

A atividade de Intermediação, realizada por imobiliárias e corretores imobiliários, compõe o custo de habitação e o aumento de sua tributação na forma pretendida impacta no custo da moradia.

Propostas para manter a carga tributária e o preço da moradia

1

Ajuste de redutor de alíquota para, ao menos, 60% de redução (algumas situações exigem redução de 80% e outras 100%).

2

Ficar claro e expresso que o IBS e a CBS só serão devidos no momento do recebimento de valores-regime caixa.

3

Devem existir regimes optativos. Um com base do sistema não cumulativo de IBS e CBS, com amplo direito de crédito; e outro com base na tributação da receita e sem direito a crédito.

4

O Fator Redutor para venda de imóveis deve:

- A. Corresponder ao valor efetivo da operação devidamente corrigido pelo IPCA.** Não deve existir tributação sobre pautas de referência.
- B. Ser mantido para qualquer operação de compra e venda de bens imóveis** (compra e venda, construção, loteamento, incorporação e locação).
- C. Incluir o valor de qualquer tipo de outorga e/ou contrapartidas ao Poder Público** (outorgas onerosas, doações etc).

5

As Operações tributadas pelo IBS não podem ser tributadas pelo ITBI. E as operações tributadas pelo ITBI não podem ser tributas pelo IBS. Comprovação do recolhimento.

6

Base de cálculo do IBS E CBS, nas operações que sejam também tributadas pelo ITR e IPTU, devem ser ajustadas para exclusão desses tributos da base de cálculo do IBS e da CBS.

7

O IBS e a CBS não devem incidir em operações de garantia ou de permuta de bens imóveis (tributação apenas da torna, quando houver).

8

Juros e correção monetária não devem ser tributados - receita financeira.

9

Inclusão da atividade de construção no regime específico.

Proposta de emenda ao 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.

Propostas para manter a carga tributária e o preço da moradia



LOTEAMENTO

1. Criação de fator redutor social.
2. Reduzir a alíquota em 80% para loteador em casos de parceria com terrenista.
3. Endereçar tratamento tributário adequado no caso de distrato ou resolução por inadimplemento das obrigações do adquirente.
4. Manter o atual regime de PIS/Cofins nos contratos de prazo longo determinado. Vendas já realizadas.

INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

1. Garantir expressamente a tributação do montante correspondente às respectivas participações nos casos de intermediação compartilhada por múltiplos corretores.
2. Prever expressamente a não tributação de receita de terceiros nas intermediações compartilhadas por múltiplos corretores.

INCORPORAÇÃO

1. Manter a tributação pela parcela do PIS/Cofins do RET, quando a opção for feita antes de 1º/jan/2027.
2. Permitir a aplicação integral e imediata do redutor de ajuste, decorrente da aquisição do terreno, conforme surgimento da obrigação de pagar o IBS e a CBS.
3. Garantir a utilização do valor integral do redutor de ajuste, e não somente do saldo não utilizado desse redutor
4. Proteger o Patrimônio de Afetação.
5. Endereçar tratamento tributário adequado no caso de distrato ou resolução por inadimplemento das obrigações do adquirente.

ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. Excluir as taxas de administração da base de cálculo do IBS e da CBS da locação de imóveis.

LOCAÇÃO

1. Garantir o redutor de ajuste como crédito presumido para o inquilino.
2. Garantir a utilização do valor integral do redutor de ajuste, e não somente do saldo não utilizado desse redutor.
3. Garantir crédito pela depreciação do imóvel.
4. Prever redutor de ajuste por entidade ou ressarcimento do crédito.
5. Suprimir o termo “preponderante” no caso de locação de bem imóvel por pessoa física para fins de não incidência do IBS/CBS.
6. Prever expressamente créditos de IBS/CBS nas construções realizadas a partir de 2027.
7. Alterar a Lei do Inquilinato para prever o repasse do valor do IBS/CBS para o locatário nos contratos vigentes.
8. Manter o atual regime de PIS/Cofins nos contratos de prazo longo determinado.
9. Criar redutor social para locação.
10. Possibilitar a criação de CNPJ para condomínios pro-indivisos a opção pela condição de contribuinte regular do IBS e da CBS.



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Obrigado!