

Audiência Pública da Comissão de Assuntos Econômicos  
do Senado Federal  
27/08/2024 - 14h



Impactos da Reforma Tributária Regulamentada pelo PL 68/2024,  
na Cadeia Produtiva da Construção Civil, desde Loteamento a Imóvel Pronto, e as  
Consequências sobre o Déficit Habitacional no Brasil.

Dra. Fernanda Foizer Silva  
Mestranda pelo IBDT, especialista pela FESMPDFT,  
advogada tributarista da Wilfrido Augusto Marques  
Advogados e Embaixadora das Mulheres no Tributário.  
fernanda@wilfrido.com.br  
(61) 3225-3536



# Bens Imóveis

## Capítulo V - PL 68/2024

Art. 246. O **IBS** e a **CBS** incidem, nos termos deste Capítulo, sobre as seguintes operações com bens imóveis:

- I - alienação de bem imóvel, inclusive decorrente de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo;
- II - cessão e ato translativo ou constitutivo onerosos de direitos reais sobre bens imóveis;
- III - locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel;
- IV - serviços de administração e intermediação de bem imóvel; e
- V - serviços de construção.

## **E essa incidência ampla na venda, revenda, locação, na construção, reforma?**

Esse modelo de tributação na venda, na revenda, na locação, na construção e na reforma não é adotado no IVA Europeu. No IVA Europeu, não se tributa venda e locação de imóveis residenciais.

De acordo com Satya Poddar\*, devemos avaliar as seguintes variáveis antes de verificar a incidência de tributação:

- Potencial de arrecadação;
- Neutralidade (distorções alocativas);
- Impacto Distributivo; e
- Simplicidade Operacional.

\*Poddar, Satya, “Treatment of Housing under VAT for the US”. Acessível em: [https://www.researchgate.net/publication/228181847\\_Taxation\\_of\\_housing\\_under\\_a\\_VAT](https://www.researchgate.net/publication/228181847_Taxation_of_housing_under_a_VAT)

# EC 132/2023

## E o princípio da Neutralidade?

Art. 156-A. Lei complementar instituirá imposto sobre bens e serviços de competência compartilhada entre Estados, Distrito Federal e Municípios.

§ 1º O imposto previsto no caput será informado pelo **princípio da neutralidade** e atenderá ao seguinte:

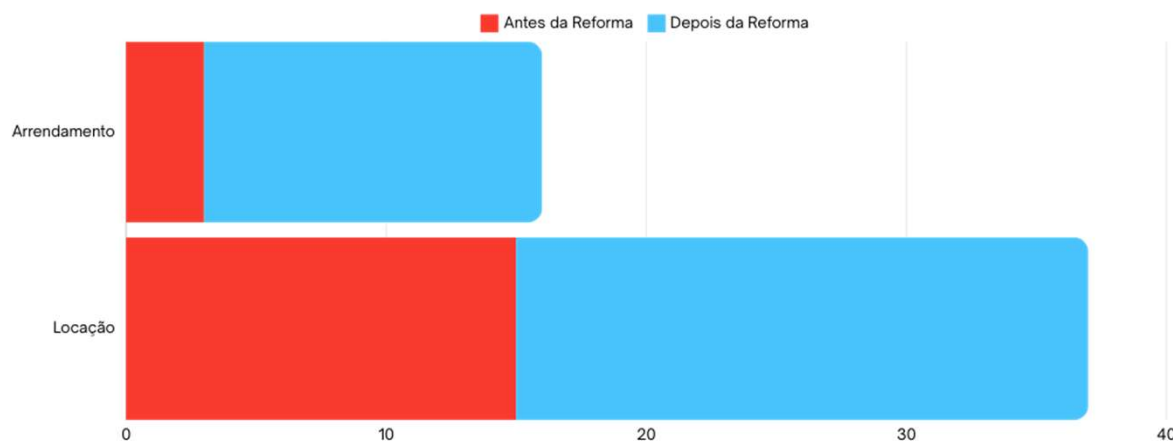
Considera-se neutro o sistema tributário **que não interfira na otimização da alocação de meios de produção**, que **não provoque distorções** e, assim, confira **segurança jurídica para o livre exercício da atividade empresarial**. A idéia-força contida na neutralidade propõe que se evite onerar a força econômica do contribuinte-empresa, ao mesmo tempo em que se alcance a força econômica do consumidor.\*

\*ZILVETI, Fernando Aurelio. Variações sobre o princípio da neutralidade no direito tributário internacional. Revista direito tributário atual, n. 19, p. 24-40, 2005.

# Será que estamos preservando o princípio da neutralidade?

- Loteamento e Urbanização:

	Antes da Reforma	Alíquota do IBS e CBS (26,5%)	Depois da Reforma	Proposta de Emenda
<b>Arrendamento</b>	ITBI (no registro – 3% DF) Não demanda Nota Fiscal Não pagava ISS ou ICMS	Redução de 60% (10,6%)	ITBI = 3 % Nota Fiscal IBS e CBS = 10,6%	Redução de 80% (00730-U)
<b>Locação de Pessoas Jurídicas</b>	IPTU IR (Lucro Presumido – 10,88%) PIS /COFINS (3,65%) Não pagava ISS ou ICMS Não demanda Nota Fiscal	Redução de 60% (10,6%)	IPTU IR (Lucro Presumido – 10,88%) IBS e CBS = 10,6%	Redução de 80% (00730-U)



# Será que estamos preservando o princípio da neutralidade?

- Construção: Execução das obras, desde fundações até acabamentos.

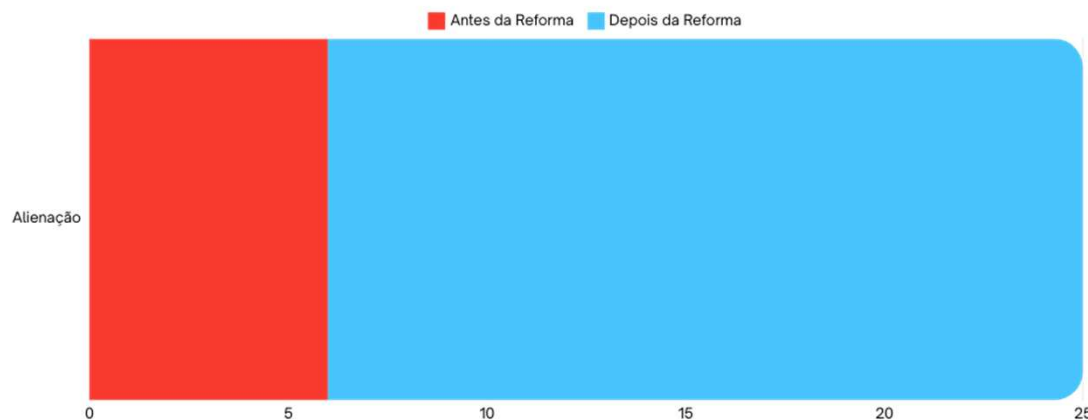
	Antes da Reforma	Alíquota do IBS e CBS (26,5%)	Depois da Reforma	Proposta de Emenda
Serviços na Construção Civil	PIS/COFINS (3,65%) ISS Empreitada (2%)	Redução de 40% (15,9%)	IBS e CBS = 15,9%	Redução de 60% (00730-U)



## Será que estamos preservando o princípio da neutralidade?

- Venda e Entrega de Imóveis: Comercialização e entrega dos imóveis prontos.

	Antes da Reforma	Alíquota do IBS e CBS (26,5%)	Depois da Reforma	Proposta de Emenda
Tributação da alienação do imóvel de pessoa jurídica	ITBI (no registro – 3% DF) IR (ganho de capital) PIS e COFINS (3,65%) <i>Não pagava ISS ou ICMS</i> Não demanda Nota Fiscal	Redução de 40% (15,9%)	ITBI (no registro – 3% DF) IR (ganho de capital) IBS e CBS = 15,9%	Redução de 60% (00730-U)





**Sabemos que o PL  
68/24 possui o  
Redutor de Ajuste  
e o Redutor  
Social nos  
artigos 252 ao  
256...**

**Valor da Alienação  
do Bem  
Imóvel**



**Redutor de Ajuste**

Antes de 31/12/2026:

- Valor Atualizado do imóvel atualizado; ou
- Valor de referência.

Após 01/01/2027, alienante não sujeito ao IBS e CBS:

- Valor da aquisição.

Após 01/01/2027, alienante sujeito ao IBS e CBS:

- Valor não utilizado no redutor de ajuste

Construção em 31/12/2026:

- Valor de aquisição do terreno atualizado; ou
- Montante efetivamente despendido no custo de produção.

Impostos:

ITBI

Ordem urbanística e ambientais

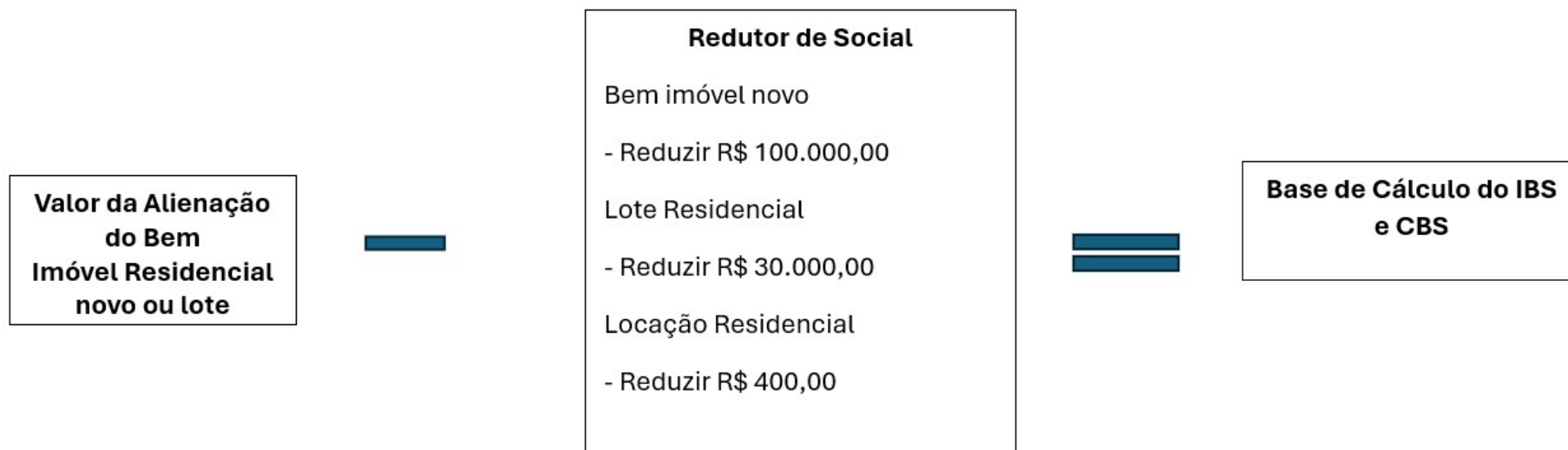


**Base de Cálculo do IBS  
e CBS**

**IPTU???**  
**Art. 256, §6, do PL  
68/2024**



# Sabemos que o PL 68/24 possui o Redutor de Ajuste e o Redutor Social nos artigos 252 ao 256...



# Consequências sobre o Déficit Habitacional

Será que estamos preservando o princípio da neutralidade?

Distorção de Mercado	Não estamos provocando distorções para que a construção civil continue a operar?
Aumento do déficit habitacional	Com a carga mais alta, os valores dos imóveis serão inacessíveis a classe média e baixa.
Aumento da Informalidade	Se a carga aumentar, certamente, a informalidade crescerá, pois o mercado não vai conseguir manter o funcionamento.



OBRIGADA!

SHIS QL 10, CONJUNTO 08, CASA  
20  
Brasília - Lago Sul  
[www.wilfrido.com.br](http://www.wilfrido.com.br)  
[wilfrido@wilfrido.com.br](mailto:wilfrido@wilfrido.com.br)  
(61) 3225-3536