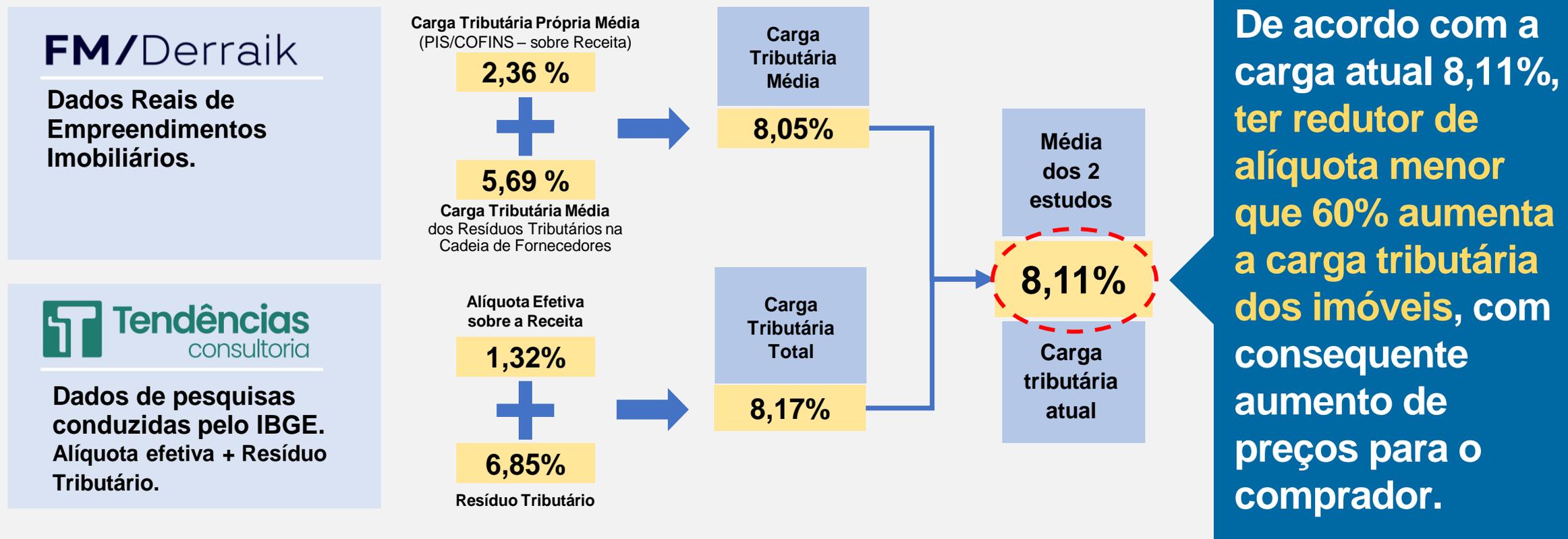


REFORMA TRIBUTÁRIA NAS OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

Alíquota menor que 60% aumenta a carga tributária dos imóveis

Dois estudos com diferentes metodologias apontam para carga atual quase idênticas.



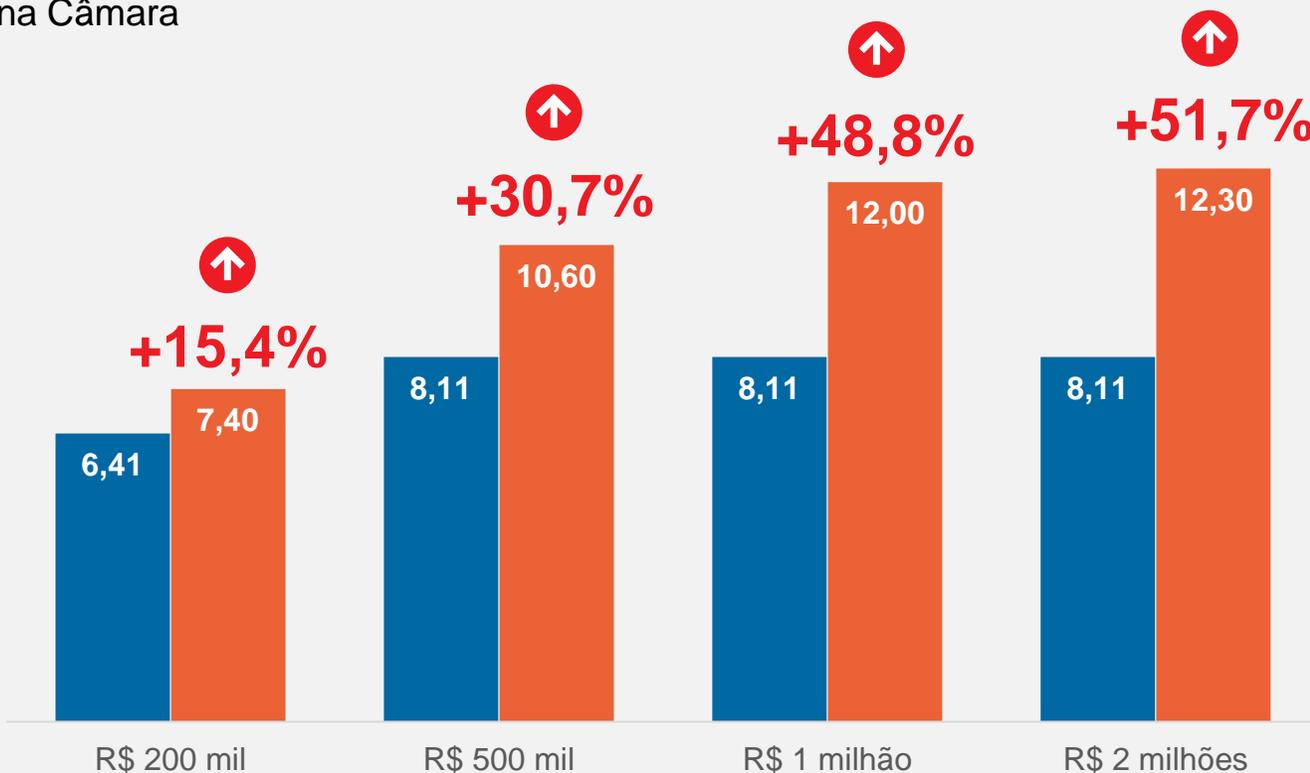
Redutor de 40% não atende setor e promove aumento da Carga Tributária sobre bens imóveis

Aumento da carga se o redutor ficar em 40%

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

- Tributação atual
- Projeto aprovado na Câmara

↑ IMPACTO NA CARGA TRIBUTÁRIA DA HABITAÇÃO



Redutor em 40% provoca alta em todos segmentos

Aumento na tributação, em %

Loteamentos

+68,67%

Valor Lote*

- Antes: R\$ 150 mil
- Depois: R\$ 161 mil

Administração de Imóveis

+58,6%

Impacta custo de moradia (locação ou condomínio).

Intermediação de Imóveis

+55,12%

Uma imobiliária média é tributada 8,65% (se sujeição à 5% de ISS). Passará para 13,12%.

Locação requer

redutor em 80%

+136,22% será a alta na tributação se redutor ficar em 60%

Questionado pelo Senado, o Ministério da Fazenda afirmou que regimes específicos de caráter técnico não impactariam a alíquota geral



**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

a) Nota Técnica de 08 de agosto 2023 do Ministério da Fazenda inclui operações com bens imóveis em regime específico de caráter técnico.

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.

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

O Setor Imobiliário recolhe pouco imposto?

- **4% sobre a receita bruta**, independentemente do resultado positivo ou negativo do empreendimento e que corresponde aproximadamente entre **35% e 45% sobre a margem projetada de lucro**.
- **Mecânica de recolhimento simples e fácil controle** pela Receita Federal (cruzamento eletrônico entre Declaração de Pagamento do Comprador e Declaração de Recebimento da Empresa).

Garantir a neutralidade anunciada

1 Redutor de **60%** para **Construção e mercado imobiliário** e **80%** para **locação**

2 Transição adequada ao novo sistema: preservar equilíbrio financeiro de empreendimentos já iniciados.

3 Regime de Caixa para **Construção e Locação**. Tributo devido no momento do pagamento.

4 Reequilíbrio Contratos Administrativos de até 5 anos: diminuir o prazo de 90 para 60 dias. (§ 1º, do Art.376)

5 Serviços de Engenharia e Gerenciamento de obras reconhecidos como **atividades inerentes ao setor de Construção**.

6 RET Lote: aplicação do regime tributário para lotes no modelo hoje existente para incorporação.

7 Regras claras para que **peças físicas proprietárias de imóveis** não sejam tributadas no aluguel e na venda de imóveis.

8 Outras Reduções de Base de Cálculo na **Locação de Imóveis**: para neutralidade da atividade.

9 **Alteração na Lei do Inquilinato**: garantir a possibilidade de repasse do novo tributo para o contratante.



SECOVIS
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

ELY FLAVIO WERTHEIM
Presidente Executivo SECOVI-SP
presidencia@secovi.com.br

OBRIGADO!