

Operações com Bens Imóveis

Melina Rocha

Consultora Internacional,
especialista em IVA



Mudanças no PLP 68 na Câmara dos Deputados

- Redução da alíquota passou de 20% para 40% para operações em geral – (incorporação – alíquota de 15,9%) e 60% para locação
- Inclusão construção civil e intermediação imobiliária no regime especial

- **15,9% é aplicado sobre o valor de venda após as deduções:**

- Redutor de ajuste
- Redutor Social - R\$100 mil torna a tributação mais progressiva e reduz custo de imóveis populares
- Outras reduções de base de cálculo como o valor das outorgas



- **Projeções do governo:** redução para imóveis populares e aumento muito pequeno para imóveis de alto padrão - efeito no preço é marginal
- Diferença das projeções se **deve à amostra:** cálculos do setor focam no nicho de imóveis de alto padrão e de incorporadoras sujeitas ao RET – **não reflete a realidade de todo o setor**



Vendas imóveis novos por incorporadoras

- Base de cálculo é a diferença entre o valor da venda e o valor do terreno (valor do terreno é abatido do valor da venda)
- Redutor social de 100mil para imóveis residenciais novos
- A alíquota do imposto incidente sobre esse valor reduzido será reduzida em 40%, o que corresponde a cerca de 15,9%.
- Incorporadoras ainda terão direito a crédito de todo o material de construção e serviços utilizados na obra, ao contrário do que ocorre hoje





- **Imóveis antigos** – empresa que tenha como atividade compra e venda
- Tributação incidirá apenas sobre a diferença do preço de venda e de aquisição de imóveis.
- Empresa compra imóvel por R\$ 1 milhão e vende por R\$ 1,1 milhão: o imposto incidirá com a alíquota reduzida (15,9%) sobre R\$ 100 mil, resultando em um IBS/CBS de R\$ 15,9 mil.
- Empresa ainda poderá recuperar o crédito do imposto incidente em todas as suas despesas administrativas (contador, eletricidade etc).

SETOR IMOBILIÁRIO VAI GANHAR

- Hoje toda a forma pela qual se faz construção no Brasil é determinada pela incidência dos tributos
- A reforma vai permitir que o construtor opte pela melhor maneira de se fazer construção e não qual tem a menor carga tributária
- Adoção de métodos construtivos muito mais eficientes
- Tributação vai deixar de ser um parâmetro para a escolha da forma de construção
- Ganho de produtividade e eficiência na construção civil
- Eliminação dos resíduos tributários: tributos que hoje incidem e não são recuperados

