

# REFORMA TRIBUTÁRIA OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

LUIZ FRANÇA, PRESIDENTE DA ABRAINC

NOVEMBRO/2024



## MANUTENÇÃO DA CARGA TRIBUTÁRIA NO SETOR IMOBILIÁRIO

- Nosso propósito sempre foi que não houvesse aumento no preço dos imóveis.
- **Não queremos pagar menos impostos, mas sim manter a carga atual.**

- O Ministério da Fazenda elaborou estudos para pautar a Reforma Tributária.
- Nota Técnica divulgada em 08/08/2023: premissa dos regimes específicos era a manutenção da carga tributária atual.

# Estudos Independentes

---

- Estudos realizados por duas consultorias independentes: Derraik Menezes e Tendências.
- Análise minuciosa da carga tributária em todas as Notas Fiscais de 15 empreendimentos de associados da Abrainc (MCMV e MAP).
- Ambos os estudos chegaram a um valor de carga tributária muito próximo.

**Os estudos foram apresentados à SERT e receberam elogios destacando a sua qualidade técnica.**

Esses estudos demonstraram que para a manutenção da carga tributária atual, seria necessário um Redutor de Alíquota de 60%, ao invés dos 40% propostos no PL 68/2024 aprovado na Câmara dos Deputados.

# Impacto do Redutor de Alíquota de 60%, ao invés dos 40%

## Demonstração de neutralidade com Redutor em 60%

VALORES EM R\$ MIL Participação no mercado	Faixa de Preço – Base de dados Brain*							total 100%
	MCMV 12,7%	Compacto 22,5%	Standard 13,0%	Médio 9,9%	Alto 10,4%	Luxo 15,2%	Luxo+ 16,3%	
\$ Valor do imóvel	239,0	439,0	476,0	840,0	1.219,0	2.147,0	5.370,0	
- Custo do Terreno % Terreno	19,1 8%	43,9 10%	47,6 10%	84,0 10%	146,3 12%	322,1 15%	1.074,0 20%	
- Redutor Social	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
Valor excluindo o custo do terreno e aplicando o Redutor Social	119,9	295,1	328,4	656,0	972,7	1.725,0	4.196,0	
\$ Base de Cálculo com exclusão do tributos da própria base	107,8	265,3	295,2	589,7	874,4	1.550,5	3.771,7	
% Alíquota Específica	11,25%	11,25%	11,25%	11,25%	11,25%	11,25%	11,25%	
\$ Total Imposto Pago	12,1	29,8	33,2	66,3	98,4	174,4	424,3	
% Carga Tributária com Redutor de 60%	5,3%	7,3%	7,5%	8,6%	8,8%	8,8%	8,6%	7,8%
% Carga Tributária com Redutor de 40%	7,4%	10,2%	10,5%	12,0%	12,3%	12,4%	12,0%	10,9%
% Carga atual	6,4%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	7,8%

Redutor de 60% mantém a carga tributária atual

\* Contempla valor de lançamento da unidade imobiliária em 2023, por padrão de imóvel, e a representatividade desses padrões na amostra analisada - 319 municípios brasileiros (102 milhões de pessoas). O resíduo tributário calculado no sistema atual será aproveitado via crédito na nova sistemática, de modo que a alíquota de equilíbrio proposta pelo setor contempla cálculo desse resíduo. Valor aproximado de 57,55%.

**BRAIN**

Fonte: Brain Inteligência Estratégica, empresa amplamente reconhecida por sua *expertise* no mercado imobiliário e de pesquisas de opinião.

**Proposta do setor mantém a progressividade**

**Redutor de 40% vai encarecer os imóveis dificultando o acesso a moradia**

# Bases de Dados Utilizadas - Divergência

---

- **Setor:** base de dados da BRAIN Consultoria Estratégica (300 cidades, 50% da população – maior banco de dados privado do país).
  - Dados foram disponibilizados à SERT.
- **SERT:** base de dados da DIMOB, incluindo operações do FAR que não constituem transações de mercado.

# Pontos de Divergência e Continuação das Conversas

---

- Divergências: Redutor de 60% (bens imóveis), Redutor de Locação 80%, Simplificação do sistema atual.
- Seguimos em conversa com a SERT e no Senado para demonstrar nosso princípio de manutenção da carga tributária atual.