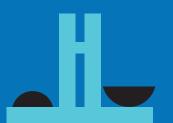
A FAVOR DA MORADIA

HABITAÇÃO DIGNA E ACESSÍVEL PARA TODOS

Reforma tributária equilibrada depende da construção política entre Governo Federal, Câmara, Senado, Setores Econômicos e sociedade





PRINCIPAIS PONTOS

Pleito

Redutor de Alíquota deve ser de 60% para as operações com bens imóveis

Emendas: 84, 126, 336, 371, 420, 439, 600, 605, 630, 702, 730, 791, 822, 863, 991, 1066, 1099, 1119, 1185

Parecer da CAE

Por que é importante?

REDUTOR DE 40%, APROVADO NA CÂMARA, NÃO ATENDE A HABITAÇÃO

- A manutenção do preço da habitação é fundamental para enfrentar o déficit de 7 milhões de moradias.
- Estudos Técnicos realizado por consultorias especializadas demonstram a **necessidade de um redutor de 60% para a manutenção da carga tributária e do preço da moradia**.

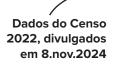
2

Redutor de Alíquota deve ser de 80% para Locação

Emendas: 84, 126, 371, 420, 439, 600, 630, 702, 724, 730, 791, 822, 863, 1066, 1099, 1119, 1185

Parecer da CAE

- Estudos indicam aumento da carga tributária em mais de 130%.
- · Locação e imóvel são investimentos e não consumo.
- Segundo o IBGE: 21,1% dos mais de 74 milhões de domicílios são alugados.
- Três pessoas por domicílio = 47 milhões de pessoas têm no aluguel sua moradia.





 Desequilíbrio: tributação de locação ficará muito maior que tributação sobre aplicação financeira.

SENADO

 As pessoas e as empresas irão reduzir a produção de habitação para locação.

3

Regime Caixa para atividade de Locação

Emendas: **83**, 125, 167, 489, 598, 726, 790, 823, 855, 964, 1065, 1100, **1504**Parecer da CAE

 A aplicação do regime caixa para a locação é vital para a continuidade da atividade. Não é possível exigir que o locador tenha que pagar imposto sem receber o valor da locação. Um investidor só paga tributo no investimento bancário quando liquida o investimento. Neutralidade.



Regime de Transição com manutenção da Segurança Jurídica

Emendas: 124, 340, 370, 381, 597, 721, 794,

864, 1067, 1105, 1211, 1551

Parecer da CAE

- A atividade com bens imóveis é de longo prazo e com aquisições de insumos em períodos distintos de vendas.
- Uma transição faseada gerará distorções de tributação dos bens imóveis. Os empreendimentos em andamento devem manter a tributação inicial. Segurança para o consumidor e para o mercado. Ato Juridico perfeito

A FAVOR DA MORADIA HABITAÇÃO DIGNA E ACESSÍVEL

O Mercado Imobiliário e a Construção Civil impulsionam

+ de **97** atividades

DADOS DO SETOR IMOBILIÁRIO









PRINCIPAIS PONTOS

Pleito

Locação residencial por Pessoa Física não deve ser tributada pelo CBS e IBS

Emendas: 24, 123, 338, 628, 793, 829, 861, 989, 1063,1103, 1210, 1497

Por que é importante

- As pessoas físicas não devem ser contribuintes de IBS e CBS. Essa é a melhor prática mundial aplicada sobre o IVA.
 - Tributar operações com bens imóveis de pessoas físicas trará insegurança jurídica e ameaçará um patrimônio cultural do Brasil (Aluguel como complemento de aposentadoria).
 - A exemplo dos Fundos Imobiliários, pessoas físicas ou não, há opção por não ser contribuintes do IBS e CBS. A solução é o estabelecimento de parâmetros objetivos para diferenciar a locação exercida por pessoa física como renda complementar da locação organizada empresarialmente

6

Segurança Jurídica

dos contratos firmados anteriormente à entrada em vigor da CBS e IBS (art. 21 da EC 132/23)

- Há centenas de contratos firmados em andamento que invadirão o prazo de vigência da Reforma Tributária (Janeiro de 2027).
 Esses contratos firmados definem preços com base na atual realidade tributária.
- A Reforma Tributária gera uma alteração de estrutura nas operações. É fundamental garantir a segurança jurídica dos contratos firmados até a entrada em vigor da CBS e IBS. Essa foi a determinação do artigo 21 da Emenda Constitucional nº 123/2023.

7

RET-LOTE

(Regime de Tributação para Loteamento)

Emendas: 429, 792, 862 e 1209

• A criação de um Regime Especial de Tributação para o Loteamento vem em linha com a recente legislação do Patrimônio de Afetação para essa atividade. O objetivo é apenas uma organização da forma de recolhimento tributário para dar maior segurança jurídica ao adquirente e para a operação de crédito, com o isolamento do empreendimento de outras atividades da empresa loteadora. O pleito é para atividades realizadas a partir de 01/01/ 2027 e não há qualquer pedido de redução de carga tributária com o RET.

8

Regime Simplificado

- O atual sistema de tributação das atividades com bens imóveis é simples, segura e favorável à arrecadação pelo Fisco, com baixíssimo nível de judicialização.
- Para o segmento imobiliário, o novo sistema trará complexidade contábil, econômica e até de redefinição de modelos de negócios, o que exigirá uma fiscalização intensa e o acirramento da relação entre Fisco e Contribuinte. Além disso, o novo sistema exigirá investimentos altíssimos em sistemas de tecnologia para cumprimento de obrigações tributárias. É preciso um sistema simplificado para garantir que empresas menores possam continuar competitivas.

POR UMA MORADIA DIGNA PARA TODOS BRASILEIROS

Art. 6° da Constituição Federal



REDUTOR DE 40% NÃO ATENDE O SETOR

Apenas redutor de 60% mantém a atual carga tributária

Aumento na tributação com redutor em 40%



+15.4%

Imóveis de R\$ 200 mil



CLASSE MÉDIA

Imóveis de R\$ 1 milhão



LOTEAMENTOS

+68,7%

Valor Lote*
• Antes: R\$ 150 mil
• Depois: R\$ 161 mil



ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

+58,6%

No custo de moradia (locação ou condomínio)



INTERMEDIAÇÃO DE IMÓVEIS

+55,1%

Tributo de 8,65%, passará para 13,12%

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS REQUER REDUTOR EM 80%

Ou haverá encarecimento do aluguel

+136,2%

será a alta nos tributos com redutor de 60% 47 milhões

de brasileiros impactados com mudanças nas regras de locação **52,2%**

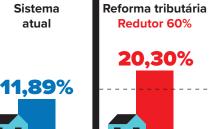
gastam mais de 30% da renda com aluguel 6,2 milhões

de domícilios precisariam ser entregues

Tributação de locação ficará maior do que a de aplicação financeira!

Carga tributária por operação*

Aluguel de R\$ 2,5 mil (imóvel no valor de 500 mil)



Reforma tributária
Redutor 80%



Investimento Financeiro de R\$ 500 mil em CDB



*Considerando todos os crédito de construção, conservação e uso para efeito de IBS e CBS

















































