

# 1 Nossos pleitos

## Garantir neutralidade anunciada

1) Redutor de 60% para a Construção, mercado imobiliário de compra e venda e 80% para locação.

2) Transição adequada p/ novo sistema: preservar equilíbrio financeiro de empreendimentos iniciados.

3) Regime de Caixa para Locação e Construção. 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 existente para incorporação.

7) Regras claras para que pessoas 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 e evitar aumento na carga tributária.

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

**PONTO DE ATENÇÃO** | PLP 108/2024. Exclusão dos dispositivos que alteram o fato gerador e a base de cálculo do ITBI. Contrariedade à jurisprudência do STJ e do STF. Disposições não tratam da reforma do consumo.

# 2 Nosso principal pleito

# 60% DE REDUTOR DA ALÍQUOTA

60% de redutor de alíquota para manutenção da carga tributária do setor e evitar o aumento dos preços dos imóveis.

60% para preservar carga tributária sobre o Minha Casa Minha Vida e evitar o desenquadramento de renda dos brasileiros.

60% é o redutor de alíquota para manutenção da carga, suportado por estudos técnicos transparentes e independentes, da Consultoria Tendências e da FM/Derrak.

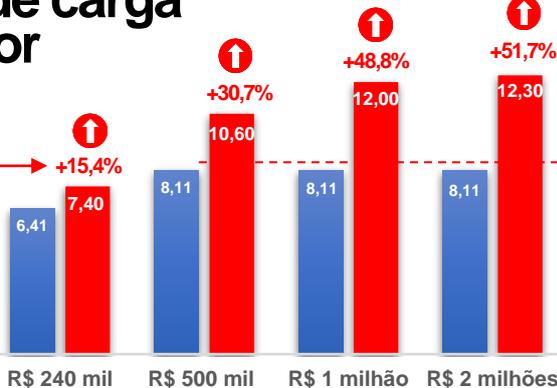
## REDUTOR DE 40% GERA AUMENTO DA CARGA TRIBUTÁRIA E DO PREÇO DA MORADIA

# 3 Aumento de carga com redutor em 40%

### IMPACTO NA CARGA TRIBUTÁRIA DA HABITAÇÃO

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

■ Tributação atual  
■ PL com redutor em 40%  
⬆️ Aumento das Carga Tributária



Redutor em 40% provoca impactos em todos segmentos

**Loteamentos: +68,67% na tributação**  
 Valor Lote: • Antes da reforma: R\$ 150 mil  
 • Depois da reforma: R\$ 161 mil  
Cálculo contempla Redutor Social Lote (R\$ 30mil).

**Administração de Imóveis: +58,6% na tributação**  
 Impacta custo de moradia (locação ou condomínio).

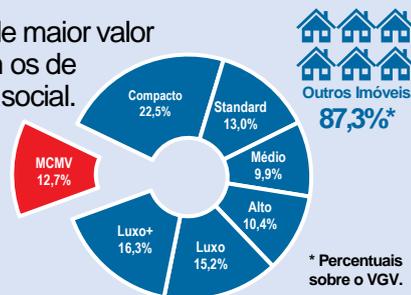
**Intermediação de Imóveis: +55,12% na tributação**  
 Uma imobiliária média atualmente é tributada no máximo 8,65% (se sujeição à 5% de ISS). Passará para **13,12%**.

**Locação requer redutor em 80%**  
 Impacto na locação se redutor ficar em 60% **+136,22% na tributação do aluguel**

# 4 Equilíbrio do Sistema

Imóveis de maior valor viabilizam os de interesse social.

**Minha Casa Minha Vida 12,7%\***



- Atacar o déficit habitacional onerando carga tributária e preços dos imóveis da classe média e alta não vai resolver o problema, pelo contrário, causará retração do mercado.
- Forçar redução de margens já apertadas leva à suspensão e/ou redução de investimentos dos empreendimentos de amanhã comprometendo o ciclo virtuoso do setor onde imóveis mais caros subsidiam iniciativas de habitação social.
- A demanda por imóveis cresce junto com a população. Se o setor for desestimulado a investir por aumento de carga há risco do crescimento da informalidade e ilegalidade.

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

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

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



**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.

Fig. 07 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.

# 6 Nossa carga atual

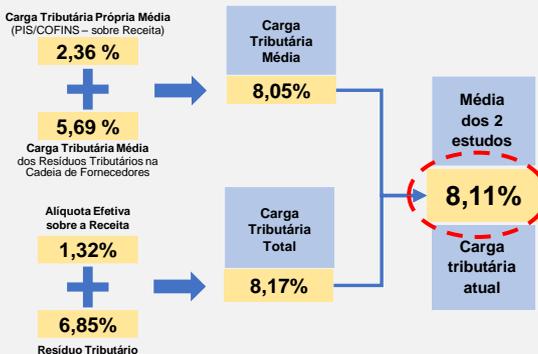
Dois estudos com diferentes metodologias apontam para carga atual quase idênticas.

**FM/Derraik**

Dados Reais de Empreendimentos Imobiliários.

**Tendências consultoria**

Dados de pesquisas conduzidas pelo IBGE. Alíquota efetiva + Resíduo Tributário.



De acordo com a carga atual 8,11%, ter redutor de alíquota menor que 60% aumenta a carga tributária dos imóveis, com consequente aumento de preços para o comprador.

# 7 Demonstração de que com 60% fica mantida a carga



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

VALORES EM R\$ MIL Participação faixa no mercado	Faixa de Preço – Base de dados Brain*							total 100%
	MCMV 12,70%	Compacto 22,50%	Standard 13,00%	Médio 9,90%	Alto 10,40%	Luxo 15,20%	Luxo+ 16,30%	
<b>Valor do imóvel (R\$)</b>	R\$ 239,00	R\$ 439,00	R\$ 476,00	R\$ 840,00	R\$ 1.219,00	R\$ 2.147,00	R\$ 5.370,00	Redutor de 60% mantém a carga média tributária atual
Custo do Terreno (%) e (R\$)	8% R\$ 19,10	10% R\$ 43,90	10% R\$ 47,60	10% R\$ 84,00	12% R\$ 146,30	15% R\$ 322,10	20% R\$ 1.074,00	
Redutor Social (R\$)	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	
Valor excluindo custo terreno e aplicando Redutor Social	R\$ 119,90	R\$ 295,10	R\$ 328,40	R\$ 656,00	R\$ 972,70	R\$ 1.725,00	R\$ 4.196,00	
<b>Base de Cálculo (c/ exclusão tributos da própria base)</b>	R\$ 107,80	R\$ 265,30	R\$ 295,20	R\$ 589,70	R\$ 874,40	R\$ 1.550,50	R\$ 3.771,70	
Alíquota Específica (%)	11,25%	11,25%	11,25%	11,25%	11,25%	11,25%	11,25%	
<b>Total Imposto Pago (R\$)</b>	R\$ 12,10	R\$ 29,80	R\$ 33,20	R\$ 66,30	R\$ 98,40	R\$ 174,40	R\$ 424,30	
Carga Tributária com Redutor de 60%	5,3%	7,3%	7,5%	8,6%	8,8%	8,8%	8,6%	
Carga atual	6,4%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	

60% é o redutor médio que atende o setor. Sabemos que poderão haver variáveis a depender da realidade empresa, modelo de negócio, tipo e localização do empreendimento.

As bases de dados utilizadas referem-se à médias ponderadas de informações setoriais (Empresas de capital aberto e fechado e banco de dados da BRAIN coletados em 319 cidades). Por tal razão podem ter resultados diferentes de acordo com as particularidades de cada empreendimento.

Estudo contempla valor de lançamento da unidade imobiliária em 2023, por padrão de imóvel, e a representatividade desses padrões.

Amostra analisada: 319 municípios brasileiros (102 milhões de pessoas).

O resíduo tributário calculado no sistema atual será aproveitado via crédito na nova sistemática, portanto a alíquota de equilíbrio proposta pelo setor contempla o cálculo desse resíduo.

Alíquota Específica do estudo de 11,25% refere-se à redutor em 57,55% **razão matemática para neutralidade.**

Apesar do cálculo matemático que chegou em 57,55% defendemos o redutor de 60% em função de possíveis aumentos de custos em nossas cadeias de produção (insumos e serviços) aplicados aos diversos modelos de negócios, relacionamento com fornecedores, tipos de empreendimentos e aplicações regionais.

## Board Projeto Reforma Tributária CBIC

## Entidades Associadas

