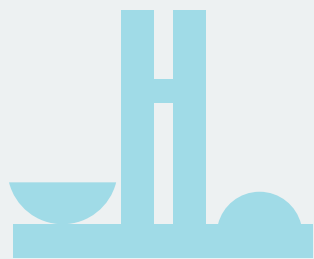


# **A IMPORTÂNCIA DA PROPOSTA DA REFORMA TRIBUTÁRIA E O SETOR IMOBILIÁRIO**

# Atividade imobiliária precisa ter um tratamento adequado



## O que está sendo proposto

PEC 45 e 110/2019 E PEC 07/2020

Ampla reforma do modelo brasileiro de tributação de bens e serviços, por meio da substituição dos tributos incidentes sobre o consumo (ISS, ICMS PIS/COFINS, IPI) na forma de um **tributo sobre valor agregado: "IVA"**.

Regras precisam atender tanto às necessidades habitacionais do país, quanto à urgência na retomada da economia



Moradia é direito fundamental!



SONHO DO BRASILEIRO

## ENTENDA A DIFERENÇA

### "IVA" é um tributo sobre o consumo

Este imposto é cobrado das empresas, sobre o valor agregado em cada etapa da cadeia, em que o crédito correspondente ao tributo pago na etapa anterior é **GARANTIDO**, praticamente, NA **INTEGRALIDADE** (a não cumulatividade anula os efeitos da tributação em cascata).

### Moradia não é consumo!

- Não existe nenhuma similaridade com qualquer outro bem ou serviço.
- Um imóvel demora anos para ser produzido e dura mais de 60 anos.
- O bem imóvel é em geral adquirido uma única vez na vida de um brasileiro.

## Setor impulsiona a economia e a justiça social



O setor é tão relevante que o **atual Ministro da Fazenda já alertou sobre a sua importância**, principalmente dentro contexto do programa **Minha Casa Minha Vida**:



“Na habitação, a redução dos recursos de orçamento geral da união (OGU) destinados à produção habitacional e às obras de infraestrutura urbana, além dos prejuízos às famílias e às cidades, representa uma perda de oportunidade para promoção do crescimento econômico. A indústria da construção civil é importante impulsionadora da economia”.

## DADOS DO SETOR IMOBILIÁRIO



**7%**  
do PIB



**9%**  
dos impostos



**10%**  
dos empregos

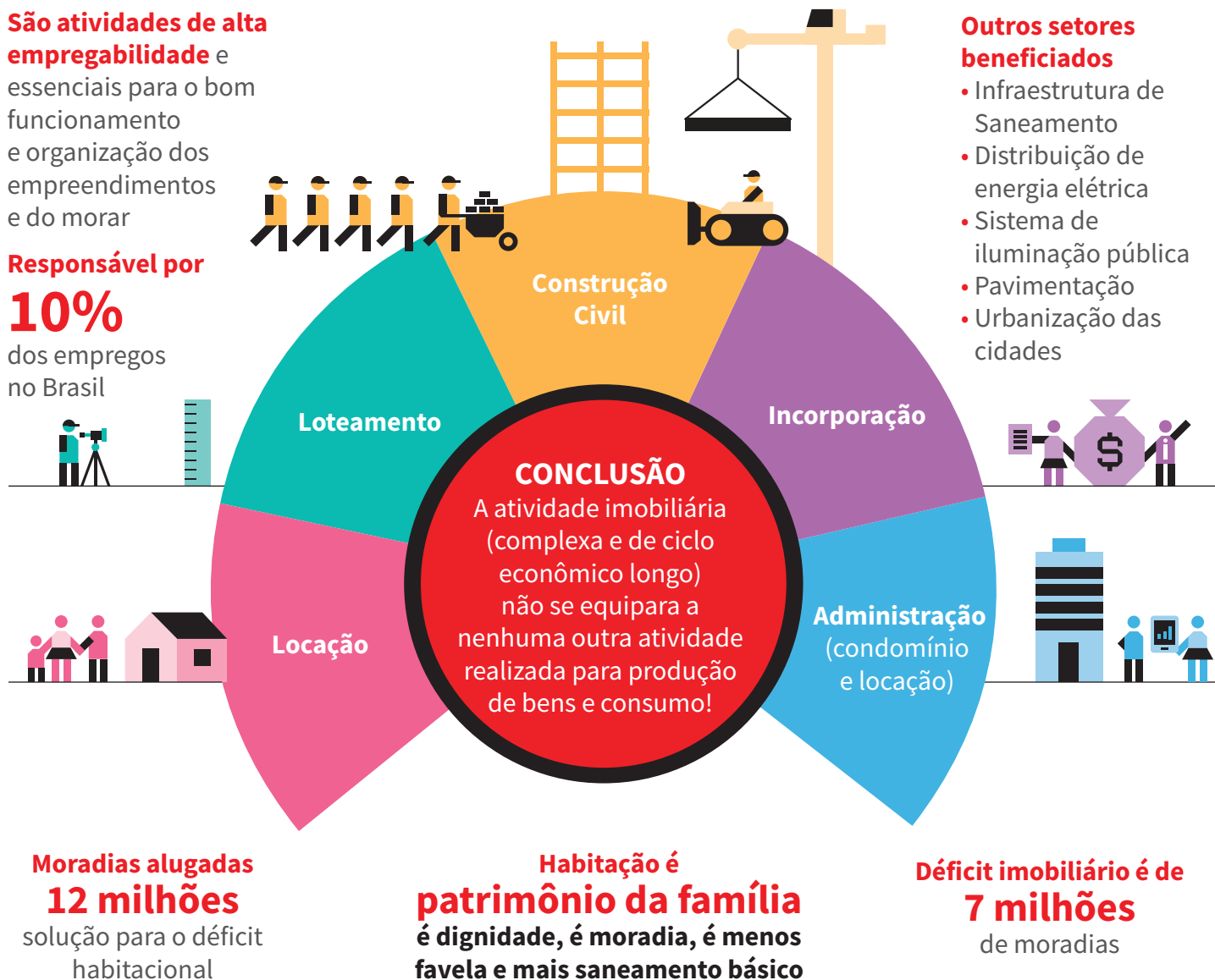
# O mercado imobiliário impulsiona mais de 97 atividades

**São atividades de alta empregabilidade** e essenciais para o bom funcionamento e organização dos empreendimentos e do morar

**Responsável por**

**10%**

dos empregos no Brasil



## Aplicação do IVA em outros países



### DIRETIVA IVA nº 112 - UNIÃO EUROPÉIA

**RECOMENDA A NÃO TRIBUTAÇÃO** do IVA nas atividades imobiliárias, seja da venda ou locação, seja imóvel de finalidade residencial ou não residencial. Diretiva é seguida por vários países.



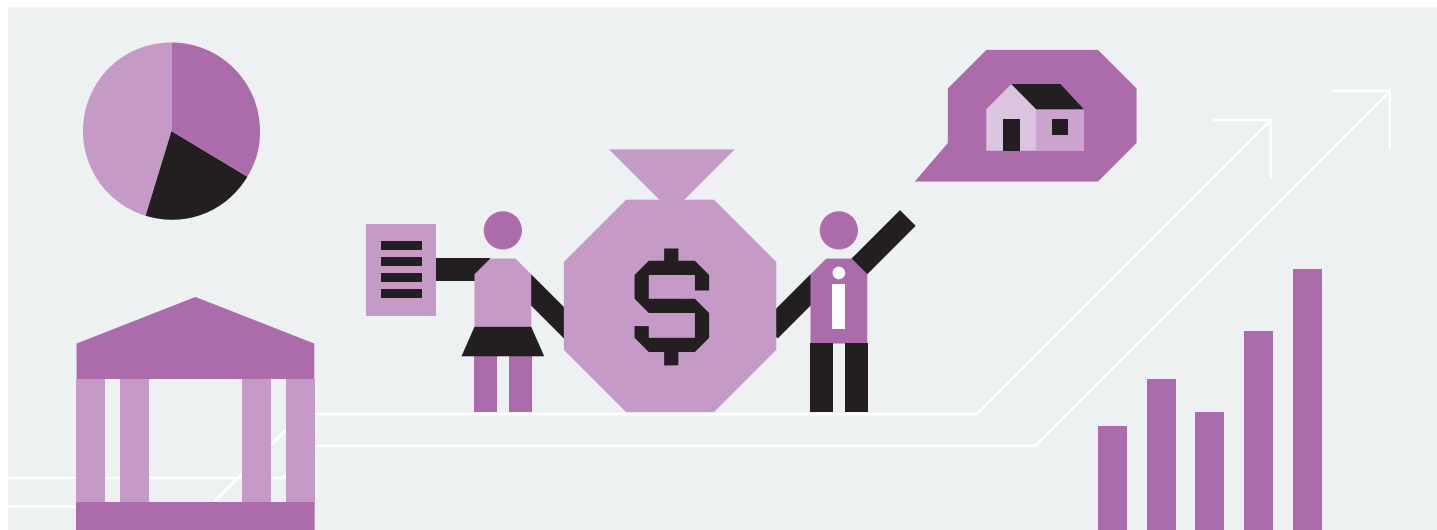
**PORTUGAL NÃO TRIBUTA O IVA** nas operações imobiliárias, com a possibilidade alternativa pela tributação da operação com a garantia de créditos (operações já são tributadas pelo "Imposto sobre Transmissões Onerosas de Imóveis")

**IVA + ITBI =  
BITRIBUTAÇÃO**



As atividades imobiliárias não estão sujeitas ao ICMS e ao ISS conforme entendimento do STJ e do STF. Sobre as atividades já incide o ITBI = bitributação.

# Considerações ao IVA no setor de Incorporação



O setor já passou por uma “reforma tributária” no Governo Lula 1 quando foram criados o Patrimônio de Afetação e o Regime de Tributação (RET), marco legal do setor no Brasil, trazendo:

1. **Maior segurança** para os compradores de imóveis
2. **Bens foram isolados em um patrimônio especial.** Hoje é uma exigência do Sistema Financeiro para os empreendimentos.
3. **O RET, que inclui a tributação do PIS/COFINS (atual imposto sobre consumo federal), trouxe simplificação tributária.** Não há contencioso tributário sobre o RET. É um sistema de fácil fiscalização. **Evita sonegação.**

**A atividade imobiliária precisa de uma tributação adequada para não encarecer a habitação dos brasileiros!**



**Imóvel não é produto de consumo.**



**Os principais insumos da atividade imobiliária não geram crédito de IVA** (terreno, financiamento bancário, pagamento de outorgas onerosas e contrapartidas para os municípios).



**Os países com maior tradição do IVA não tributam** as operações imobiliárias pelo IVA (ex: Portugal).



**Apenas o setor imobiliário teria dois tributos** incidindo sobre a venda de bens. IVA + ITBI. Caracterizando verdadeira bitributação.



**Possibilidade efetiva de cumulatividade** para as operações imobiliárias. Mesmo que não haja qualquer valor agregado.



## REFORMA TRIBUTÁRIA PRECISA:



**Definir tratamento adequado para as atividades imobiliárias na Constituição Federal**

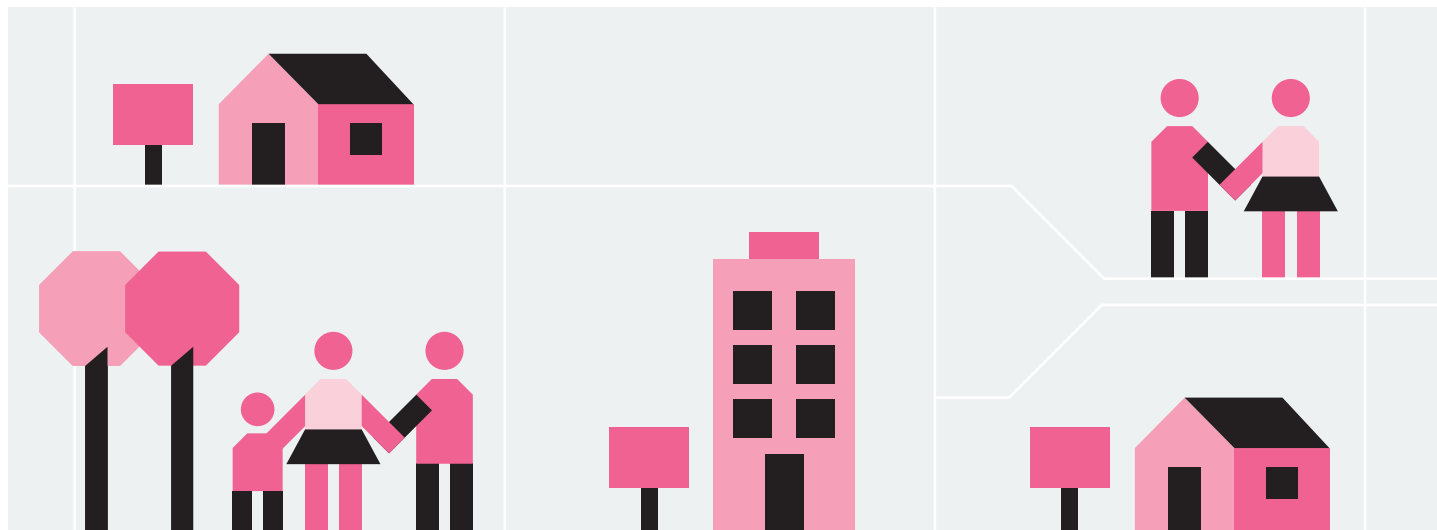
Regra deve ser a não incidência do IVA para as operações imobiliárias (como diversos países).



**Manter o RET**

Tributação adequada, segura e simplificada do setor.

# Considerações ao IVA no setor de locação



**Aumento do custo de locação da moradia**, pode levar à precarização das condições de moradia.

**Redução da oferta de imóveis para locação.**

**Problemas de concorrência entre imóveis já existentes e novos entrantes.** Os imóveis já existentes não carregam crédito de IVA.

**Qualquer alteração tributária deve considerar o ato jurídico perfeito e o direito adquirido** (contratos em curso), sob pena de desequilíbrio nas relações de venda entre o incorporador e loteador e seu promitente comprador.

**Desequilíbrio da neutralidade da atração do capital para investimento do setor produtivo x setor financeiro/especulativo.**

Ou seja, quanto maior o tributo na locação, maior o incentivo à especulação financeira. Atualmente, a decisão é adquirir imóveis e rentabilizar o patrimônio ao custo de 14,53% ou realizar aplicações financeiras ao custo de 15%. **Com o IVA, essa equivalência salutar desapareceria, incentivando-se os investimentos financeiros em prejuízo àqueles produtivos e com alto potencial de geração de empregos.** Verifica-se um risco potencial de esvaziamento da atividade de locação de bens imóveis como uma alternativa aos investimentos do mercado financeiro.

**O setor de locação também enfrentaria a insuficiência de crédito**, tendo em vista a preponderância de gastos com mão-de-obra/folha de salários (que não geram crédito) e possível depreciação já exaurida do ativo imobilizado (que seria provável fonte mais relevante de créditos do imposto).



**IMÓVEL NÃO É  
PRODUTO DE  
CONSUMO**



**A moradia tem  
função social e é um  
direito fundamental.**

O aumento de preços e a redução de oferta de imóveis irão prejudicar principalmente os brasileiros de baixa renda.



# Considerações ao IVA no setor de loteamento



**Terreno não é produto de consumo.** Afora todas as considerações sobre as especificidades do processo produtivo de bens imóveis no Brasil (sobretudo, em relação aos custos e despesas relacionadas à atividade que não geram créditos), ainda é preciso ter em mente que há questionamentos sobre a possibilidade de consumo de um bem imóvel (não nos parece que o conceito amplo de consumo possa ser aplicado de forma indiscriminada para operações com bens imóveis). **Exemplo disso é que a legislação sobre Imposto de Renda veda qualquer depreciação sobre terrenos.** Ora, se um bem não pode ser depreciado, parece óbvio que ele não pode ser consumido.

**Os principais insumos da atividade imobiliária não geram crédito de IVA** (terreno, financiamento bancário, contrapartidas e doações para os municípios).

**Atualmente, as receitas das operações imobiliárias não são tributadas pelo ICMS ou pelo ISS.** Frise-se que já há competência dos municípios para tributar as operações com imóveis por meio do ITBI, ou seja, já há um tributo sobre a venda imobiliária. Qualquer outra imposição sobre a mesma base seria considerada uma bitributação.

**Há que se ter em mente que o ciclo de produção imobiliária é bastante longo,** desde o lançamento até a finalização dos recebimentos de uma incorporação imobiliária o tempo de conclusão pode levar até 10 anos, sem mencionar loteamentos que faseados, que são vendidos em períodos muito superiores a uma década. Qualquer alteração tributária deve considerar o ato jurídico perfeito e o direito adquirido, sob pena de desequilíbrio nas relações de venda entre o incorporador e loteador e seu promitente comprador.

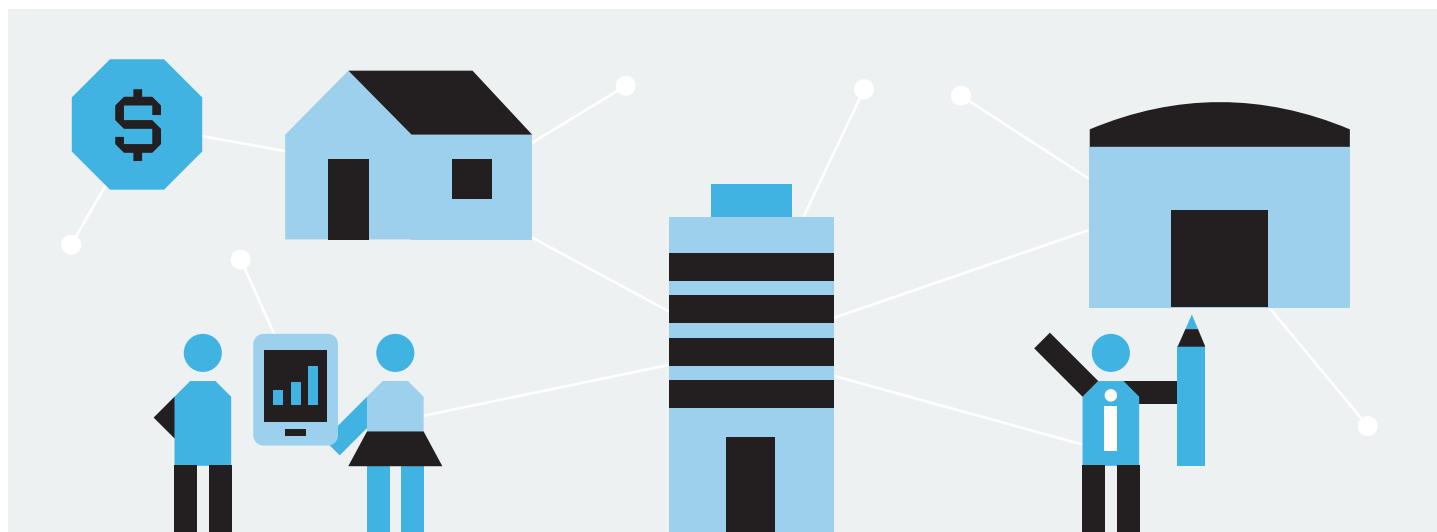


**O LOTEAMENTO  
É O  
CONSTRUTOR DA  
MATÉRIA-PRIMA**



**É a atividade mais importante para o desenvolvimento urbano de cidades e bairros regulares,** responsável pelo saneamento básico, iluminação e toda a infraestrutura urbana.

# Considerações ao IVA no corretagem e gestão imobiliária



**Corretagem é insumo essencial da produção imobiliária.**



O valor da corretagem não é consumido, é parte do valor investido no imóvel.



As normas contábeis internacionais, bem como a legislação do imposto de renda nacional, tratam a corretagem como custo que compõe o imóvel.

**A atividade de corretagem é prevista por legislação específica**, não sendo comparável à prestação de serviço.

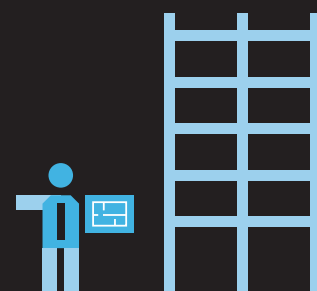
**A atividade de gestão imobiliária não possui insumo que gera crédito**, já que a intermediação é feita por mão-de-obra direta. Além disso, o valor de contribuição previdenciária pago sobre a mão de obra é superior ao salário contribuição dos trabalhadores caracterizando uma verdadeira tributação adicional ao valor agregado.

**O relatório do relator da PEC 110, Roberto Rocha, tratou corretamente a intermediação e a gestão** como equiparáveis ao investimento imobiliário.

**As atividades de corretagem e de gestão imobiliária devem, assim, seguir o mesmo tratamento dispensado às atividades imobiliárias** já que é parte do investimento em imóvel.



**CORRETAGEM  
É INSUMO  
ESSENCIAL DA  
PRODUÇÃO  
IMOBILIÁRIA.**



**O principal insumo  
que é a mão-de-obra  
própria não gera  
crédito**

# O que dizem os relatores

**Aguinaldo Ribeiro**  
Relator da PEC45/2019



Outra gama de operações merecedoras de atenção especial são as relacionadas a bens imóveis. Apesar de, teoricamente, inserirem-se no espectro de incidência do IBS, compartilham com os serviços financeiros a característica de inexistir consenso internacional acerca de sua tributação ótima.

Essas operações envolvem locação e venda de bens imóveis, os quais podem ser novos ou usados, bem como urbanos ou rurais. Sua natureza pode ser definida pelo uso ou mesmo pelo plano diretor local, variando entre residenciais, comerciais, industriais, institucionais ou mistos. Adicione-se à problemática as incorporações imobiliárias, as quais não possuem crédito sobre seu principal insumo, os terrenos.

Dessa forma, entendemos ser temerário obrigar, em nível constitucional, que essa diversidade de operações seja regida por idêntica batuta normativa. Nos mesmos termos do deferido aos serviços financeiros, autorizamos que lei complementar flexibilize as diretrizes padrões do imposto e preveja hipóteses de regime cumulativo e de redução de alíquota e base de cálculo.

**Roberto Rocha**  
Relator da PEC110/2019



O regime diferenciado para operações com bens imóveis se justifica porque o mercado imobiliário é bastante heterogêneo, envolvendo aluguéis, venda direta, incorporações, aquisições por pessoas físicas e jurídicas, imóveis comerciais e residenciais etc. Por esse motivo, todos os países do mundo preveem algum regime diferenciado de tributação das operações com bens imóveis (havendo mais de um modelo) e o próprio Brasil já possui um regime específico para a tributação de incorporações. Entendemos que, diante dessa complexidade, é mais viável deixar para a legislação infraconstitucional regular a forma como serão tributadas as operações com bens imóveis, em suas várias dimensões.



# Creditamento do IVA e atividade imobiliária



**POR TUDO ISSO, É PRECISO QUE AS ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS TENHAM UM SISTEMA TRIBUTÁRIO ADEQUADO**

**O sistema do IVA trará mais distorções do que soluções para as atividades imobiliárias**

