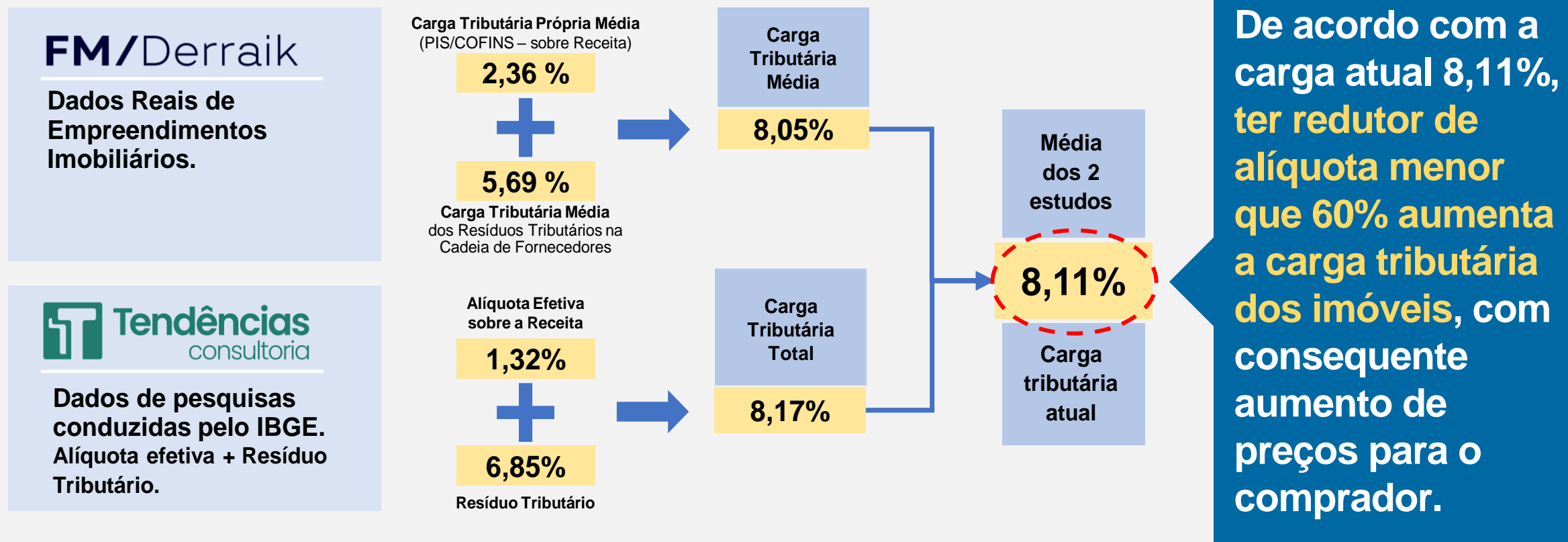


# REFORMA TRIBUTÁRIA NAS OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

# Alíquota menor que 60% aumenta a carga tributária dos imóveis

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



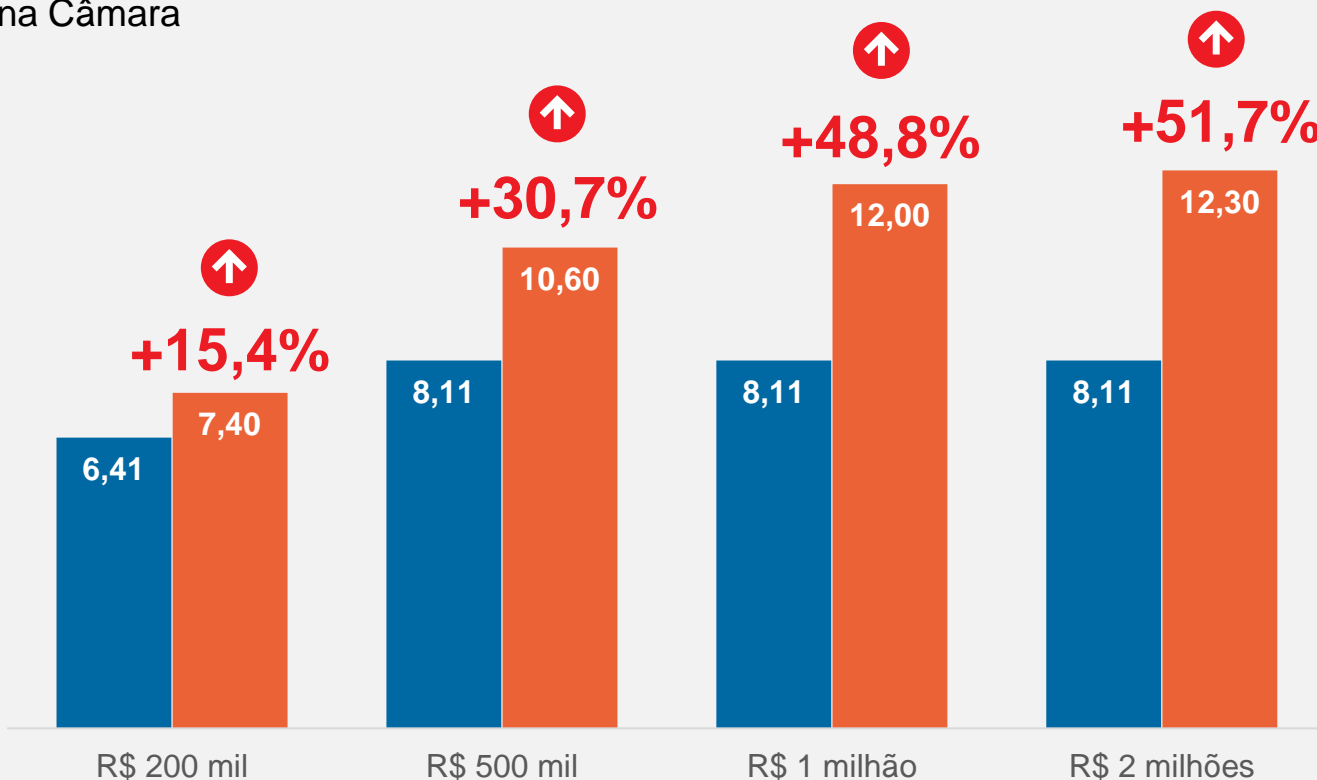
# Redutor de 40% não atende setor e promove aumento da Carga Tributária sobre bens imóveis

## Aumento da carga se o redutor ficar em 40%

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

- Tributação atual
- Projeto aprovado na Câmara

### ↑ IMPACTO NA CARGA TRIBUTÁRIA DA HABITAÇÃO



## Redutor em 40% provoca alta em todos segmentos

Aumento na tributação, em %

### Loteamentos

**+68,67%**

Valor Lote\*

- Antes: R\$ 150 mil
- Depois: R\$ 161 mil

### Administração de Imóveis

**+58,6%**

Impacta custo de moradia (locação ou condomínio).

### Intermediação de Imóveis

**+55,12%**

Uma imobiliária média é tributada 8,65% (se sujeição à 5% de ISS). Passará para 13,12%.

## Locação requer redutor em 80%

**+136,22%** será a alta na tributação se redutor ficar em 60%

# Aumento da Carga Tributária | Redutor em 40%

Redutor em 40% <i>Participação faixa no mercado</i>	Faixa de Preço – Base de dados Brain*					Médias ponderadas
	MCMV 12,70%	Compacto 13,00%	Médio 9,90%	Alto 10,40%	Luxo 15,20%	
<b>Valor do imóvel (em milhares R\$)</b>	R\$ 239,00	R\$ 476,00	R\$ 840,00	R\$ 1.219,00	R\$ 2.147,00	
Custo do Terreno (%) e (R\$)	8% R\$ 19,10	10% R\$ 47,60	10% R\$ 84,00	12% R\$ 146,30	15% R\$ 322,10	
Redutor Social (R\$)	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	
<b>Valor excluindo custo terreno e aplicando Redutor Social</b>	R\$ 119,90	R\$ 328,40	R\$ 656,00	R\$ 972,70	R\$ 1.725,00	
<b>Base de Cálculo Final (c/ exclusão tributos da própria base = 15,9%)</b>	R\$ 103,43	R\$ 283,34	R\$ 566,00	R\$ 839,27	R\$ 1.488,30	
Alíquota Específica (%) aplicada a base de cálculo final	15,90%	15,90%	15,90%	15,90%	15,90%	
Total Imposto Pago (R\$)	R\$ 16,45	R\$ 45,05	R\$ 89,99	R\$ 133,44	R\$ 236,64	
<b>Preço líquido de Impostos (R\$)</b>	R\$ 222,55	R\$ 430,95	R\$ 750,01	R\$ 1.085,56	R\$ 1.910,36	
<b>Carga Tributária com Redutor de 40%</b>	7,4%	10,5%	12,0%	12,3%	12,4%	10,9%
<b>Carga atual</b>	6,4%	8%	8%	8%	8%	7,8%
<b>Impacto na carga atual</b>	↑ 15,6%	↑ 31,2%	↑ 50,0%	↑ 53,7%	↑ 55,0%	↑ 39,7%

Progressividade de até 65%

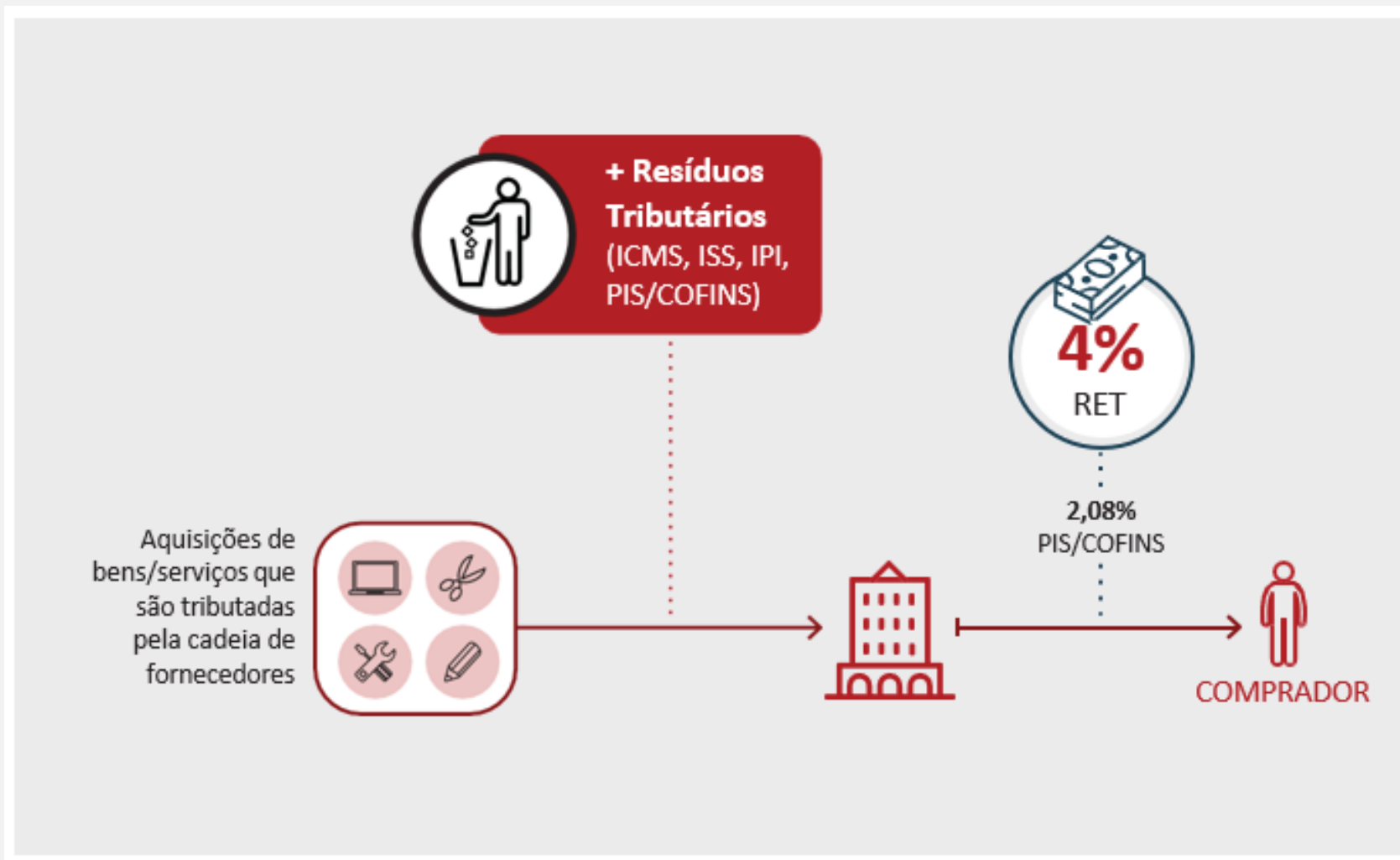
# Aumento da Carga Tributária | Redutor em 60%

Redutor em 60%		Faixa de Preço – Base de dados Brain*					Médias ponderadas
		MCMV 12,70%	Compacto 13,00%	Médio 9,90%	Alto 10,40%	Luxo 15,20%	
Participação faixa no mercado							
<b>Valor do imóvel (Em milhares R\$)</b>		<b>R\$ 239,00</b>	<b>R\$ 476,00</b>	<b>R\$ 840,00</b>	<b>R\$ 1.219,00</b>	<b>R\$ 2.147,00</b>	
Custo do Terreno (%) e (R\$)		8% R\$ 19,10	10% R\$ 47,60	10% R\$ 84,00	12% R\$ 146,30	15% R\$ 322,10	
Redutor Social (R\$)		R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	
<b>Valor excluindo custo terreno e aplicando Redutor Social</b>		<b>R\$ 119,90</b>	<b>R\$ 328,40</b>	<b>R\$ 656,00</b>	<b>R\$ 972,70</b>	<b>R\$ 1.725,00</b>	
<b>Base de Cálculo Final (c/ exclusão tributos da própria base = 11,25%)</b>		<b>R\$ 107,80</b>	<b>R\$ 295,20</b>	<b>R\$ 589,70</b>	<b>R\$ 874,40</b>	<b>R\$ 1.550,50</b>	
Alíquota Específica (%) aplicada a base de calculo final		11,25%	11,25%	11,25%	11,25%	11,25%	
Total Imposto Pago (R\$)		R\$ 12,10	R\$ 33,20	R\$ 66,30	R\$ 98,40	R\$ 174,40	
<b>Preço líquido de Impostos (R\$)</b>		<b>R\$ 226,90</b>	<b>R\$ 442,80</b>	<b>R\$ 773,70</b>	<b>R\$ 1.120,60</b>	<b>R\$ 1.972,60</b>	
<b>Carga Tributária com Redutor de 60%</b>		<b>5,3%</b>	<b>7,5%</b>	<b>8,6%</b>	<b>8,8%</b>	<b>8,8%</b>	<b>7,8%</b>
<b>Carga atual</b>		<b>6,4%</b>	<b>8%</b>	<b>8%</b>	<b>8%</b>	<b>8%</b>	<b>7,8%</b>
<b>Impacto na carga atual</b>		<b>↓ -17,1%</b>	<b>↓ -6,3%</b>	<b>↑ 7,5%</b>	<b>↑ 10,0%</b>	<b>↑ 10,0%</b>	<b>↑ 0,8%</b>

Progressividade mantida

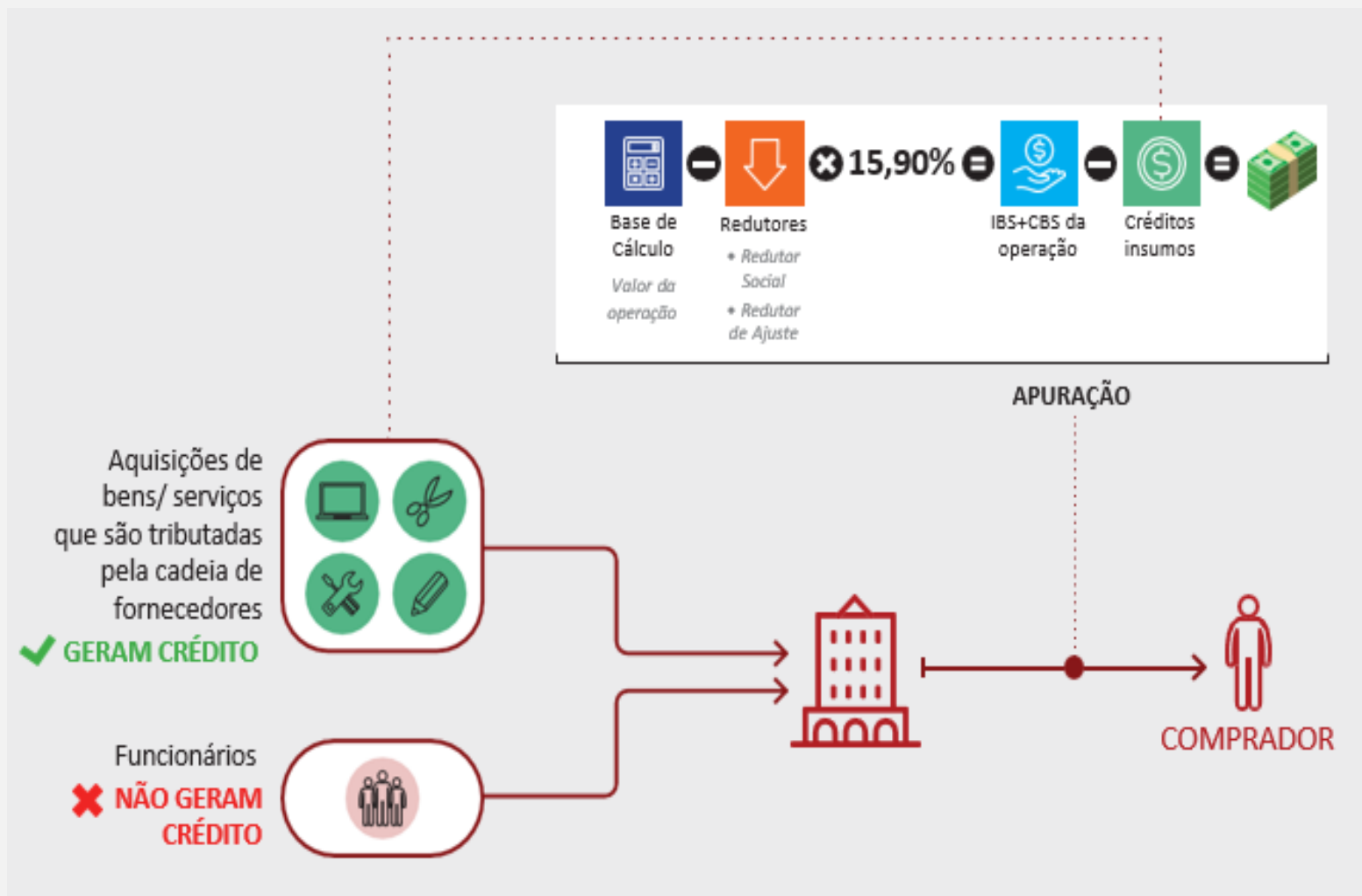
# COMPARATIVO SISTEMA ATUAL x NOVO SISTEMA

## TRIBUTAÇÃO HOJE



# COMPARATIVO SISTEMA ATUAL x NOVO SISTEMA

## TRIBUTAÇÃO APÓS REFORMA TRIBUTÁRIA



# ENCARECIMENTO DO ALUGUEL

## “Tradição do Aluguel”

- Estudos indicam aumento da carga tributária em mais de 130%
- Locação e imóvel são investimentos e não consumo.



# ENCARECIMENTO DO ALUGUEL

## “Tradição do Aluguel”

(continuação)

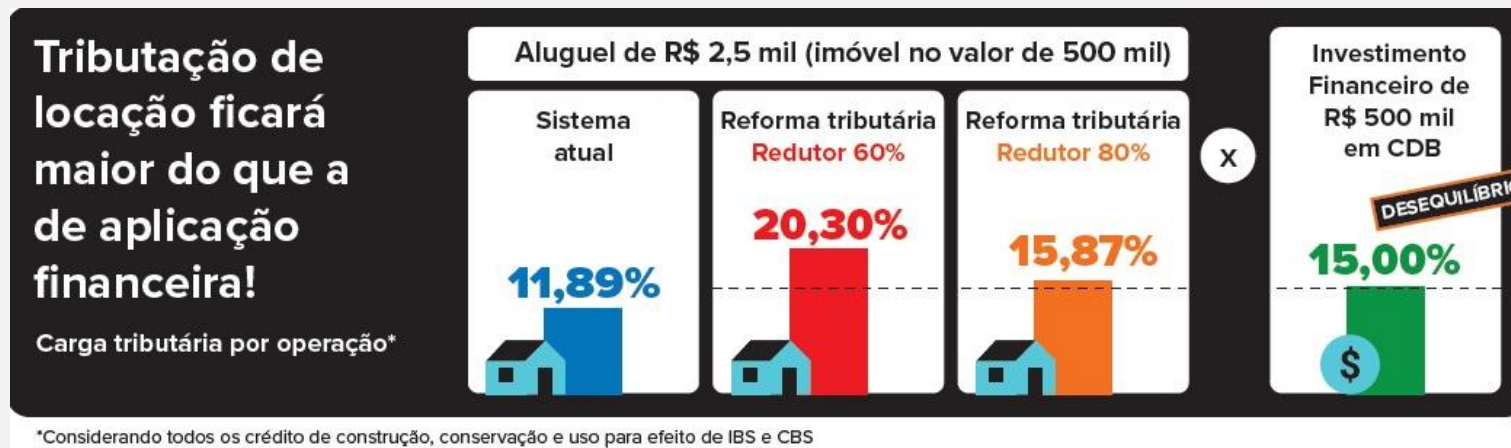
- Segundo o IBGE: 21,1% dos mais de 74 milhões de domicílios são alugados.
- Três pessoas por domicílio = 47 milhões de pessoas têm no aluguel sua moradia.

# ENCARECIMENTO DO ALUGUEL

## “Tradição do Aluguel”

(continuação)

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



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


# ENCARECIMENTO DO ALUGUEL

## “Tradição do Aluguel”

(continuação)

- **Haverá aumento da inflação do aluguel.**
- **Prejudica a locação como forma de solução habitacional.**
- **Compromete a revitalização dos centros urbanos das capitais – aluguel como opção habitacional.**

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



**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.

Pg. 07

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

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.

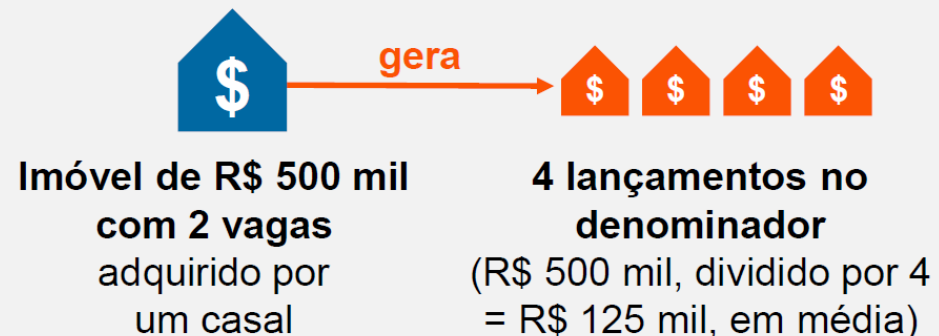
b) A projeção de impacto da tributação no setor imobiliário pressupõe a manutenção da carga tributária atual.

# Debate técnico sobre as premissas e base de dados: Participação por faixa de preço do mercado

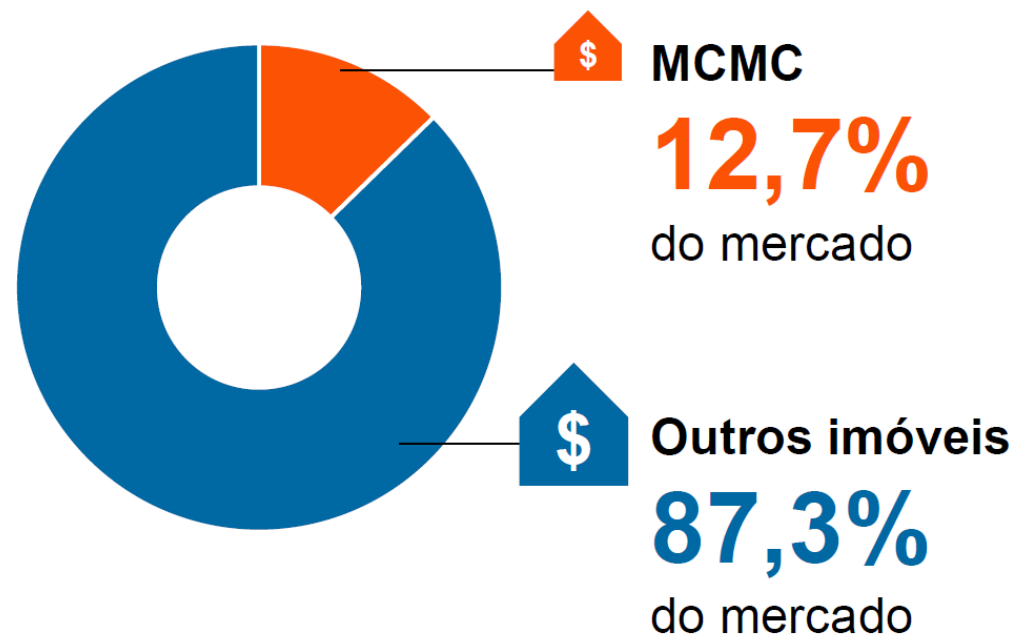
## Premissas e base de dados (EC)

- Utiliza como base a “DIMOB” (Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias).
- **A DIMOB não tem como objetivo compreender o perfil de faixa de preço, mas sim, evitar fraudes**

Exemplo de não conformidade para o objetivo:




## Realidade do Mercado

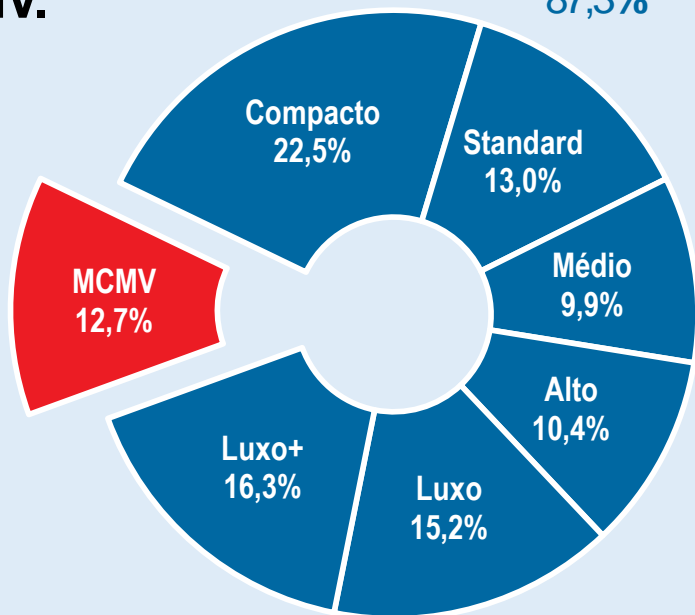


# Ciclo virtuoso no sistema de habitação brasileiro que a sociedade não percebe.

Apenas 12,7% do mercado de imóveis é MCMV.

  
Outros Imóveis  
87,3%\*

  
Minha Casa  
Minha Vida\*  
12,7%



\* Percentuais sobre o VGV.

**Outros imóveis (87,3%) alimentam mecanismos que apoiam programas e fundos para habitações sociais**

- O mercado de médio e alto padrão sustentam fundos por meio de impostos específicos como a outorga onerosa que são utilizados nos programas de habitação de interesse social e nas políticas de desenvolvimento urbano.
- Grandes empreendimentos imobiliários entregam em forma de contrapartidas conjunto de obras urbanísticas que atendem a sociedade.
- As contribuições dos 87,3% do mercado de médio e alto padrão - **em forma de impostos diretos ou induzidos** – garante recursos para que o estado invista em saúde, educação, infraestrutura
- Nosso setor é de alta empregabilidade formal, somos um dos maiores contribuintes do FGTS, principal fundo imobiliário.



# Propostas para adequação do regime específico de operações com bens imóveis

**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 e 1185

**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

**Regime Caixa para atividade de Locação**

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

**Regime de Transição com manutenção da Segurança Jurídica**

**Emendas:** 124, 340, 370, 381, 597, 721, 794, 864, 1067, 1105, 1211, 1551

**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

**RET-LOTE | Regime de Tributação para Loteamento**

**Emenda:** 429, 792, 862 e 1209

**Grupo de Trabalho da CAE propôs alterações no redutor de alíquota, regime caixa e transição**



***SECOVIS***  
**A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

---

**OBRIGADO!**

**Ely Flavio Wertheim**  
**Presidente Executivo do SECOVI-SP**