
COMITÊ DE MERCADO

reuniões de 21 de setembro e 06 de novembro de 2023

1

Nota das Reuniões de 21 de setembro e 06 de novembro de 2023

A REFORMA TRIBUTÁRIA E SEUS IMPACTOS NO SETOR DE REAL ESTATE

Introito

A reforma tributária que ora tramita, já em fase adiantada no Congresso Nacional, foi alvo das discussões do Comitê de Mercado em duas reuniões ocorridas em sequência. Numa primeira reunião, em 21 de setembro, foram apresentadas ao Comitê os princípios que vêm governando o arcabouço da reforma e as mudanças fundamentais que deverão ocorrer no sistema tributário do país. Já em 06 de novembro, na segunda reunião sobre o tema, embora ainda carente de definições, que só deverão ter lugar em legislação específica, buscou-se identificar os pontos mais críticos que devem ser alvo de atenção para o setor. Em ambas as ocasiões, o Comitê contou com a presença do advogado tributarista Rodrigo Antonio Dias, que apresentou estudos já elaborados sobre o tema.

Esta Nota procura discorrer sobre os pontos centrais apresentados e debatidos pelo Comitê em ambas as ocasiões, lembrando que a PEC 45, proposta de Emenda Constitucional que traça o arcabouço do novo sistema tributário, havia sido aprovada no Senado e encaminhada à Câmara durante a feitura desta Nota.

Cabe destacar, ainda, que, quantitativa e operacionalmente, pouco ainda se conhece, já que será regulamentada por meio de lei complementar. No estágio atual, apenas a estrutura da Emenda Constitucional está em discussão/aprovação nas casas legislativas.

1. Princípios norteadores da Reforma Tributária (RT)

O IVA - Imposto sobre o Valor Agregado é um mecanismo de tributação do consumo que já vem sendo utilizado em 174 países, e sua adoção é recomendada pela OCDE e Banco Mundial. Sua taxação incide especificamente sobre a parcela da renda direcionada ao consumo.

No sistema atual, a tributação sobre o bem final acaba por incidir não só sobre os insumos empregados, mas também sobre os denominados resíduos, impostos e contribuições agregados ao bem nas etapas intermediárias ao longo da cadeia de produção. Para evitar tal incidência, os sistemas adotam diferentes estruturas, como é o caso do sistema norte-americano, que não adota o IVA, mas que concentra a

COMITÊ DE MERCADO

reuniões de 21 de setembro e 06 de novembro de 2023

2

incidência do imposto exclusivamente por ocasião do consumo final, no qual, ao preço do produto, soma-se a “sales tax” no momento da transação, não se incorporando ao preço final para efeito de cálculo do tributo.

Diferente do que hoje ocorre no Brasil com o sistema de impostos e contribuições incidentes, em regra, de forma cumulativa, o IVA deverá incidir, exclusivamente, em cada uma das etapas da cadeia produtiva. Assim, a incidência do imposto não ocorre sobre o valor final do bem ou serviço produzido, mas apenas sobre o agregado de valor alcançado naquela etapa do processo.

No IVA, impostos e contribuições ocorridos em etapas anteriores da produção transformam-se em créditos a serem abatidos do valor do tributo referente à etapa, eliminando, assim, o resíduo.

Como ideia global de simplificação, pretende-se que o IVA substitua uma cesta de impostos e contribuições, como:

- **ICMS**-Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços, recolhido aos cofres dos estados, incidente sobre o valor de produto circulados (internamente no estado ou entre estados) e sobre serviços de energia e telecomunicações;
- **IPI**-Imposto sobre Produtos Industrializados, recolhido junto ao governo federal, incide sobre o valor de saída da produção industrial ou no desembaraço de importações;
- **ISS**-Imposto Sobre Serviços, recolhido pelos municípios sobre o valor do serviço prestado;
- **PIS**-Programa de Integração Social é um tributo federal cobrado de empresas e indivíduos para financiar a seguridade social, alimentando o FAT-Fundo de Amparo ao Trabalhador;
- **COFINS**-Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social tem por objetivo captar recursos para o financiamento de programas destinados à saúde, educação, desenvolvimento regional, entre outros; é cobrado sobre o faturamento de empresas;

A PEC 45/2019, hoje em discussão, tem como meta que ICMS e ISS transformar-se-ão no denominado **IBS**-Imposto sobre Bens e Serviços, de âmbito municipal, estadual e do distrito federal; que as contribuições PIS e COFINS alimentarão o governo federal com o denominado **CBS**-Contribuição sobre Bens e Serviços; e, por fim, que o IPI comporá o denominado **IS**-Imposto Seletivo, também de âmbito federal, que poderá ter sua alíquota associada a incentivos (ou desincentivos) em determinados

COMITÊ DE MERCADO

reuniões de 21 de setembro e 06 de novembro de 2023

3

segmentos (exemplo: aderência ou não da empresa a princípios ESG).

Outros tributos que, a princípio, nada têm a ver com imposto sobre consumo, também deverão sofrer alguma modificação. São eles: **IPVA** (que deverá ampliar seu alcance a novos itens), **IPTU** (cuja base de cálculo deve ser atualizada pelo poder executivo municipal diretamente e não mais ser alvo de discussões em Câmara dos Vereadores), **ITCMD** (imposto que deverá ser progressivo em função do valor da transferência) e **IR** (que deverá ter nova legislação em até 180 dias a partir da promulgação da PEC 45).

Os recursos recolhidos como débito de IVA serão acumulados em um fundo, gerido pelo Comitê Gestor do IBS/CBS, ao qual caberá, entre outros, arrecadar os impostos, efetuar as compensações e distribuir o produto da arrecadação aos diferentes entes federativos.

A alíquota do IBS/CBS ainda não está fixada em termos percentuais, mas o montante de recolhimento, expresso em termos de representatividade média no PIB nacional no período de 2012 a 2021, deverá permanecer inalterado, resultando no que se denomina de alíquota padrão. Esse montante global deverá ser mantido, razão pela qual a concessão de qualquer tratamento diferenciado a algum setor resultará em maior incidência aos demais, e está em discussão a imposição de uma trava, para evitar o crescimento substancial em algum segmento.

Do ponto de vista de organização para dar suporte ao funcionamento do IVA ainda está previsto um Conselho Federativo, que terá um papel efetivo de agência de arrecadação e execução da política tributária.

A proposta também inclui o Fundo Nacional de Desenvolvimento Regional – FNDR – construído com recursos provenientes do governo federal, que terá por objetivo reduzir discrepâncias entre os estados brasileiros.

Tendo em vista o cronograma pretendido para o pleno emprego desse sistema, seu efeito só será percebido em etapas mais adiantadas de sua implementação. A transferência do sistema atual para o novo será prolongada, com ambos os sistemas convivendo durante longo período, conforme ilustra a figura seguinte.

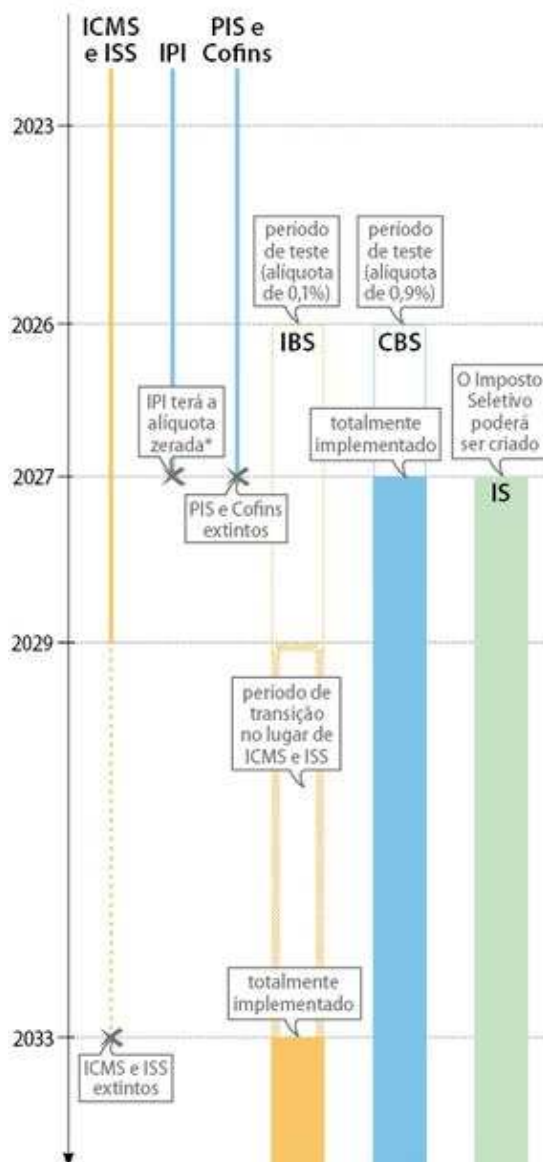
Diferentes regimes poderão ocorrer na reforma como o **GERAL**, que orientará a grande maioria dos setores, o **DIFERENCIADO** que prevê reduções para setores ou atividades específicas, o **FAVORECIDO** de menor incidência para certos segmentos e o **ESPECÍFICO**, que atenderá alguns setores não perfeitamente enquadrados nos anteriores, no qual se incluem as operações com bens imóveis, serviços de hotelaria, parques de diversão e temáticos, entre outros.

COMITÊ DE MERCADO

reuniões de 21 de setembro e 06 de novembro de 2023

4

Quando os novos impostos valerão?



*O IPI será extinto em 2027 se a CIDE estiver sendo cobrada sobre produtos da Zona Franca de Manaus. Se a CIDE não estiver sendo cobrada sobre a ZFM, o IPI será zerado no país, mas não extinto.

COMITÊ DE MERCADO

reuniões de 21 de setembro e 06 de novembro de 2023

5

2. Impactos e dúvidas no setor de Real Estate

Tendo em vista as características inerentes ao setor, distantes daquelas inequivocamente vinculadas à produção de mercadorias de consumo, coube ao setor (ao menos até agora) um tratamento próprio, vinculando-o ao denominado regime **ESPECÍFICO**, no qual enquadram-se as operações com bens imóveis, que incluem:

- a construção e a incorporação imobiliária;
- o parcelamento do solo e a alienação de bem imóvel;
- a locação e arrendamento de bem imóvel; e
- a administração e intermediação de bem imóvel;
- ainda, poderá haver isenção ou redução das alíquotas de tributos no caso de atividades voltadas para reabilitação urbana.

Algumas simulações promovidas, procurando comparar o sistema atual e o proposto pela PEC-45, levam a uma incidência de impostos que dificilmente não onerará o setor. Isto porque itens muito significativos da composição do preço de imóveis (no caso de incorporação residencial) não terão créditos de IVA a compensar, como é o caso do terreno, da mão de obra própria e do custo financeiro. Juntos, tais itens representam cerca de 50% dos elementos que compõem o preço. Considerando a condição atual de SPE em regime de lucro presumido, a alíquota atual do RET, mesmo incidindo sobre os resíduos, resulta em menor peso de impostos na configuração atual. Esses elementos sugerem que a manutenção dos tributos deveria resultar numa alíquota de cerca de 8%, o dobro daquela do RET, considerados os 50% de elementos do preço.

Tendo em vista que o ciclo do real estate é sempre longo, estendendo-se além de sua fase de produção, a RT pode provocar desajustes nos preços, já que conviveriam no mercado imóveis produzidos em data anterior à reforma, logo, sem possibilidade de valer-se de créditos gerados na fase de produção.

As operações de locação também podem sofrer grandes mudanças, já que não contarão com créditos gerados em etapas anteriores.

Outra demanda que deverá ocorrer no novo sistema é que será necessário melhor conhecer a incidência dos impostos dos fornecedores, para que eventuais créditos daí derivados possam ser empregados na formação dos preços. Como consequência, esse conhecimento será necessário também para melhor formular os contratos com fornecedores, já na fase de transição do sistema.

Com relação à formação de preços, a depender do cliente final, se pessoa física ou jurídica, que poderá obter créditos na transação, o preço pode sofrer alterações.

COMITÊ DE MERCADO

reuniões de 21 de setembro e 06 de novembro de 2023

6

Importante destacar que o setor deverá passar por um aprendizado de destacar o preço necessário dos tributos incidentes, atualmente embutidos na formação dos preços.

3. Questões ainda não esclarecidas e que merecem atenção

Tendo em vista que apenas o arcabouço está tramitando, muitas das questões voltadas para o real funcionamento do sistema poderão trazer impactos substanciais ao setor.

A primeira delas refere-se ao tratamento do setor em regime específico. Pode ser alterado em lei complementar?

Outra dúvida do setor refere-se ao funcionamento do Conselho Gestor do IBS/CBS, que deverá prover contas específicas para o recolhimento dos tributos, vinculada a cada empresa contribuinte. Empresas fornecedoras (EF) deverão pagar seus impostos no momento da geração da receita advinda da comercialização de seus produtos numa data-f; empresas compradoras (EC) também o farão quando da comercialização de seu produto final na data-c. Algumas dúvidas daí decorrentes:

- EF poderá contar com o crédito de EC na data-c?
- Se não, deverá pagar o imposto integral e só contar com os créditos depois?
- Quanto tempo levará? E se EF estiver inadimplente?

Estes são apenas alguns dos questionamentos já evidentes, que podem ser esclarecidos ou intensificados durante sua tramitação e posterior aplicação

Vale lembrar que o setor, até agora, tem participado de forma conjunta das discussões. No entanto, é de se esperar que, daqui em diante, seu poder de pressão se dilua, já que a reforma deve afetar cada segmento do real estate de forma própria.

Por fim, agradecemos a presença de Ricardo Yazbek que, ao final das discussões sobre reforma tributária, nos trouxe um relato atualizando sobre o andamento da revisão do PDE/LPUOS na cidade de São Paulo

São membros do Comitê de Mercado do NRE-Poli:

Alessandro Olzon Vedrossi; Carlos Eduardo Terepins; Carolina Gregório; Celso Luiz Petrucci; Cláudio Bruni; Claudio Tavares de Alencar; Daniel Citron; Eliane Monetti; Ely Flávio Wertheim; Fernando Bontorim Amato; Gilberto Duarte de Abreu Filho;

COMITÊ DE MERCADO

reuniões de 21 de setembro e 06 de novembro de 2023

7

João da Rocha Lima Jr.; José Paulo Marzagão; José Roberto Machado; José Romeu Ferraz Neto; Leonardo Lido; Luiz Antônio Nogueira de França; Marcelo Vespoli Takaoka; Mario Rocha Neto; Paola Torneri Porto; Pedro Lodovici; Roberto Aflalo Filho; Roberto Sampaio; Ronaldo Cury; Walter Luiz Teixeira e Wilson Saburo Honda e,

sendo esta Nota firmada por Alessandro Olzon Vedrossi; Carlos Eduardo Terepins; Carolina Gregório; Cláudio Bruni; Claudio Tavares de Alencar; Eliane Monetti; Fernando Bontorim Amato; Gilberto Duarte de Abreu Filho; João da Rocha Lima Jr.; José Paulo Marzagão; José Roberto Machado; José Romeu Ferraz Neto; Leonardo Lido; Paola Torneri Porto; Pedro Lodovici; Roberto Aflalo Filho; Roberto Sampaio; Walter Luiz Teixeira e Wilson Saburo Honda,

na sessão secretariada por Eliane Monetti, que se encarregou de consolidar, na redação desta nota, o tema tal como foi debatido.