

Reforma Tributária

Setor Imobiliário

Com base no último texto, revisado e aprovado pelo Plenário da Câmara dos Deputados em 10/07/2024 e encaminhado ao Senado em 19/07/2024.

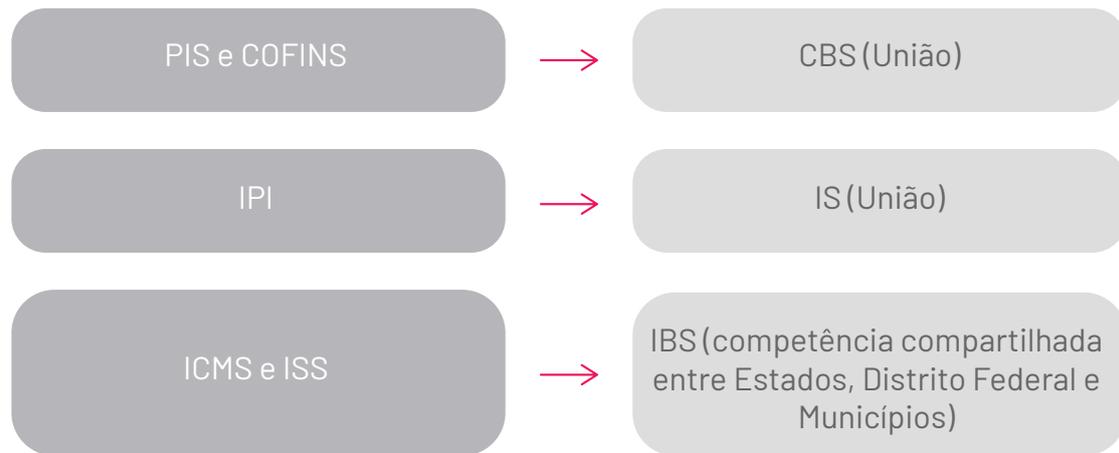


Sumário

Aspectos estruturais da reforma tributária	2
Principais características do IBS e da CBS	3
Regras comuns	3
Não-cumulatividade	3
Regime específico de tributação – Operações com Bens Imóveis	4
Fato Gerador e técnica de apuração na Alienação de Bem Imóvel	4
Fato Gerador e técnica de apuração na Cessão e Atos onerosos de direitos reais sobre bens imóveis	7
Fato Gerador e técnica de apuração nas Operações de Locação, Cessão Onerosa e Arrendamento de Bens Imóveis	8
Fato Gerador e técnica de apuração nas Operações de Construção Civil	9
Nova Obrigação Acessória – CIBI	10
Novas regras para o ITBI	10
Incidência simultânea de ITBI, IBS e CBS	11
Período de transição do novo Sistema Tributário	11
Próximos passos	12

Aspectos estruturais da reforma tributária

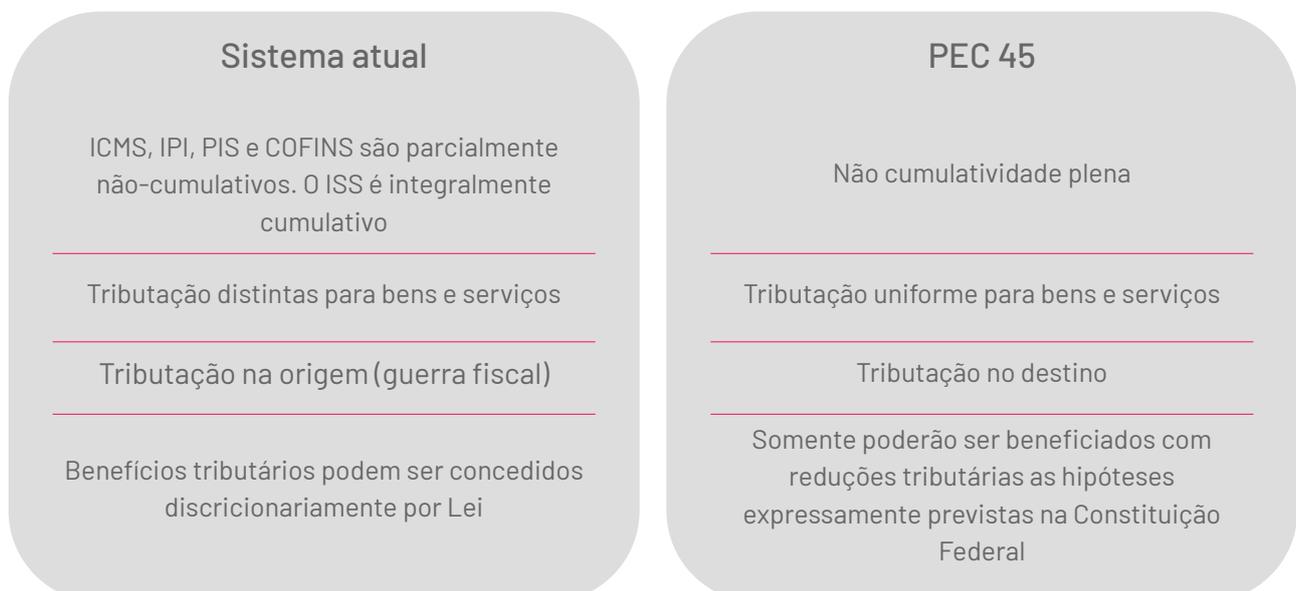
Unificação de tributos



Alíquotas

O PLP 68/24 **não fixou** as alíquotas do IBS e da CBS, mas as projeções do Governo Federal apontam para uma **alíquota de 26,5%**.

Principais diferenças em relação ao sistema atual



Principais características do IBS e da CBS

- Incidirão sobre operações com bens materiais e imateriais.
- Incidirão também sobre a importação de bens materiais ou imateriais, inclusive direitos, ou de serviços realizada por pessoa física ou jurídica, ainda que não seja sujeito passivo habitual do imposto, qualquer que seja a sua finalidade.
- Não incidirão sobre as exportações, assegurados ao exportador a manutenção e o aproveitamento dos créditos relativos às operações nas quais seja adquirente de bem material ou imaterial, inclusive direitos, ou serviço.
- Terão legislação única e uniforme em todo o território nacional.
- Não integrarão suas próprias bases de cálculo.

Regras comuns

O IBS e a CBS observarão regras comuns em relação a:

- Fatos geradores, bases de cálculo, hipóteses de não incidência e sujeitos passivos.
- Imunidades.
- Regimes específicos, diferenciados ou favorecidos de tributação.
- Regras de não cumulatividade e de creditamento.

Não-cumulatividade

Direito ao crédito:

- Haverá crédito sobre todas aquisições de bens, material ou imaterial, inclusive direitos e serviços.
- Apenas não gerará créditos os bens considerados de uso e consumo pessoal, especificados em Lei Complementar.
- Lei Complementar poderá condicionar o crédito à verificação do recolhimento do tributo na etapa anterior.

Regime específico de tributação Operações com Bens Imóveis

A EC nº 132/23 prevê poucos regimes específicos de tributação. Esses regimes não representam tratamento mais benéfico, pois as alterações na base de cálculo, alíquotas e regras de creditamento tem como objetivo adaptar as regras tributárias a situações e características particulares aos bens e serviços em questão.

Dentre os regimes específicos, estão as seguintes operações com bens imóveis: **a)** alienação de bem imóvel, inclusive decorrente de incorporação imobiliária e parcelamento do solo; **b)** cessão e ato translativo ou constitutivo onerosos de direitos reais sobre bens imóveis; **c)** locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel; **d)** administração e intermediação de bem imóvel; e **e)** serviços de construção.

O IBS e a CBS não incidem:

- Nas operações de permuta de bens imóveis, exceto sobre a torna;
- Na constituição ou transmissão de direitos reais de garantia; e
- Na operação imobiliária feita por pessoa física que não utiliza o imóvel como atividade econômica principal.

Fato Gerador e técnica de apuração na Alienação de Bem Imóvel

Regras gerais aplicáveis à alienação de bem imóvel:

IBS e CBS =

[(Base de Cálculo - Redutor de Ajuste - Redutor Social) x Alíquota] - Créditos de IBS e CBS

- **Momento do Fato Gerador:** no momento do ato de alienação ou na celebração do contrato de alienação ou qualquer outro documento representativo de compromisso, ou quando implementada a condição suspensiva a que estiver sujeita a alienação.
- **Sujeito Passivo:** alienante do bem imóvel.
- **Base de Cálculo:** valor da operação de alienação, incluídos a atualização monetária, juros, variações monetárias e descontos condicionais.

- **Redutor de Ajuste***: se trata de rubrica a ser deduzida da base de cálculo, criada com o objetivo de reduzir o imposto sobre o estoque de imóveis. O redutor diminui o impacto do IBS e da CBS nas operações em que não houve apropriação de créditos. O redutor corresponde:
 - No caso de imóveis de propriedade do contribuinte em 31/12/26:
 - (i) ao valor de aquisição do imóvel atualizado pelo IPCA; ou
 - (ii) por opção do contribuinte, ao valor de referência**.
 - No caso de imóveis adquiridos a partir de 01/01/27 de alienante também sujeito ao regime regular do IBS e da CBS:
 - Ao valor não utilizado do redutor de ajuste relativo ao bem imóvel.
 - No caso de imóveis adquiridos a partir de 01/01/27 de alienante não sujeito ao regime regular do IBS e da CBS:
 - Ao valor de aquisição do bem imóvel.
 - No caso de imóveis em construção em 31/12/26:
 - À soma do (i) valor de aquisição do terreno, atualizado pelo IPCA até 31/12/26; e (ii) do montante efetivamente despendido na aquisição de bens e serviços que possa ser contabilizado como custo de produção do bem imóvel, atualizado pelo IPCA até 31/12/26. Caso essas aquisições integrem o redutor de ajuste, o contribuinte não poderá apropriar créditos dela.
 - Redutor Social: se trata de rubrica a ser deduzida da base de cálculo em valor fixo, podendo ser utilizada apenas uma vez por imóvel. O redutor corresponde:
 - No caso de imóvel residencial novo, R\$ 100.000,00 (cem mil reais); e
 - No caso de lote residencial, R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).
 - Alíquota: as alíquotas do IBS e da CBS ficam reduzidas em 40% nas alienações.

***Redutor de Ajuste:** É vinculado ao respectivo imóvel e só pode ser utilizado para reduzir a base de cálculo das operações relativas a ele. Os gastos com ITBI, laudêmio e contrapartidas urbanísticas obrigatórias devem integrar o redutor de ajuste. O montante do redutor de ajuste acompanha o imóvel até que ele seja integralmente utilizado ou até que o imóvel seja alienado a não contribuinte do IBS e da CBS. Nesse último caso, se após as deduções ainda houver Redutor de Ajuste a ser utilizado, ele será extinto no momento da alienação ao não contribuinte. O Redutor de Ajuste apenas acompanha o imóvel caso o adquirente seja contribuinte dos tributos.

****Valor de Referência:** Se trata de Valor de Mercado estimado do imóvel, estabelecido pela Administração Tributária a partir de metodologias específicas e cruzamento de dados. O valor de referência poderá ser utilizado pela Administração Tributária como meio de prova acerca do valor de mercado do imóvel. Essa prova é mera presunção, que pode ser afastada no caso concreto mediante comprovantes da operação.

Obs.: O Redutor de Ajuste será atualizado pelo IPCA até a data de alienação do bem imóvel. O Redutor Social será atualizado pelo IPCA a partir da publicação da Lei Complementar.

Peculiaridades no caso de incorporação imobiliária e parcelamento do solo

- **Momento do Fato Gerador:** no ato de cada pagamento na alienação das unidades imobiliárias, via regime de caixa.
- **Redutor de Ajuste:** deverá ser deduzido da base de cálculo relativa a cada parcela, de forma proporcional ao valor total do bem imóvel.
- **Redutor Social:** deverá ser deduzido da base de cálculo relativa a cada parcela, de forma proporcional ao valor total do bem imóvel.
- **Compensação:** o alienante poderá compensar os créditos apropriados relativos ao IBS e a CBS pagos sobre a aquisição de bens e serviços utilizados. Eventual saldo credor poderá:
 - (i) ser objeto de ressarcimento em conta-corrente vinculada ao patrimônio de afetação, até a conclusão da incorporação ou parcelamento do solo; ou
 - (ii) ser objeto de ressarcimento ou declaração de compensação com o IBS e a CBS devidos em outras operações do contribuinte, após a conclusão da incorporação ou parcelamento do solo.

Obs.: Caso o pagamento por imóvel residencial novo tenha se iniciado antes de 01/01/27, a aplicação dos redutores será proporcional ao valor total do imóvel, inclusive de parcelas pagas anteriormente à referida data.

Fato Gerador e técnica de apuração na Cessão e Atos onerosos de direitos reais sobre Bens Imóveis

Regras gerais aplicáveis à Cessão e Atos onerosos de direitos reais sobre bens imóveis:

IBS e CBS =

[(Base de Cálculo - Redutor Social) x Alíquota] - Créditos de IBS e CBS

- **Momento do Fato Gerador:** no momento da celebração do ato, inclusive de quaisquer ajustes posteriores, exceto os de garantia;
- **Sujeito Passivo:** quem institui ou transmite direitos reais sobre bens imóveis.
- **Base de Cálculo:** o valor do ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais sobre bens imóveis, incluídos a atualização monetária, juros, variações monetárias e descontos condicionais.
- **Redutor Social:** O redutor corresponde:
 - A R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por bem imóvel.
- **Alíquota:** as alíquotas do IBS e da CBS ficam reduzidas em 60% nas Cessões e Atos onerosos de direitos reais sobre imóveis.

Fato Gerador e técnica de apuração nas Operações de Locação, Cessão Onerosa e Arrendamento de Bens Imóveis

Regras gerais aplicáveis às Operações de Locação, Cessão Onerosa e Arrendamento de Bens Imóveis:

IBS e CBS =

[(Base de Cálculo - Redutor Social) x Alíquota] - Créditos de IBS e CBS

- **Momento do Fato Gerador:** no momento do pagamento ou no vencimento da obrigação de pagar pelo contrato, o que ocorrer primeiro;
- **Sujeito Passivo:** o locador, o cessionário ou o arrendador do bem imóvel.
- **Base de Cálculo:** o valor da locação, cessão onerosa ou arrendamento do bem imóvel, incluídos a atualização monetária, juros, variações monetárias e descontos condicionais.
 - Não serão computados no valor da operação:
 - O valor dos impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o imóvel; e
 - As despesas de condomínio.
- **Redutor Social:** O redutor corresponde:
 - A R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por bem imóvel.
- **Alíquota:** as alíquotas do IBS e da CBS ficam reduzidas em 60% nas operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis.

Fato Gerador e técnica de apuração nas Operações de Construção Civil

Regras gerais aplicáveis às Operações de Construção Civil.

IBS e CBS =

[(Base de Cálculo - materiais de construção) x Alíquota] - Créditos de IBS e CBS
(exceto sobre os materiais deduzidos da base de cálculo)

- **Momento do Fato Gerador:** no momento do fornecimento ou do pagamento, o que ocorrer primeiro;
- **Sujeito Passivo:** o prestador de serviço de construção civil.
- **Base de Cálculo:** o valor da operação, incluídos a atualização monetária, juros, variações monetárias e descontos condicionais.

Serão deduzidos do valor da operação:

- Os valores relacionados aos materiais de construção, fornecidos diretamente ou indiretamente pela construtora.
- **Base de Crédito:** Os valores relacionados aos materiais de construção, que serão deduzidos diretamente da base de cálculo, não gerarão crédito ao prestador de serviço.
- **Alíquota:** as alíquotas do IBS e da CBS ficam reduzidas em 40% nas operações de construção civil.

Nova Obrigação Acessória – CIB

O CIB é uma obrigação acessória que servirá à identificação dos imóveis, como uma espécie de CPF imobiliário. Todos imóveis urbanos e rurais deverão ser cadastrados no CIB, e seu registro constará obrigatoriamente em todos documentos relativos à obra de construção civil expedidos pelo Município.

A apuração do IBS e da CBS nas obras de construção civil será feita para cada empreendimento, sendo a CIB vinculada a um CNPJ ou CPF específico. Os imóveis cadastrados na CIB terão Certidão de Regularidade Fiscal emitida para eles.

A CIB será disciplinada por regulamento.

Novas regras para o ITBI

O PLP 108/24 visa disciplinar o Comitê Gestor do IBS e da CBS e tem tramitado paralelamente ao PLP 68/24. O PLP 108/24 pretende incluir o art. 35-A no Código Tributário Nacional, alterando a regra de incidência para o Imposto sobre Transmissão Inter Vivos, por Ato Oneroso, de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos (“ITBI”).

O ITBI possui três hipóteses de incidência, sendo que duas delas são relacionadas a direitos reais (cobrança do imposto com a transmissão do imóvel em cartório) e uma delas é relacionada a direitos obrigacionais (caso de cessão de direitos à aquisição do imóvel).

O art. 35-A, previsto no PLP 108/24, determina que considera-se ocorrido o fato gerador do ITBI, nas hipóteses de transmissão de bens imóveis (direitos reais), no momento da celebração do ato ou título translativo oneroso do bem imóvel ou do direito real sobre bem imóvel.

A jurisprudência do STF se consolidou no sentido de que as transmissões de direitos reais sobre imóveis só atraem a incidência do ITBI quando ocorre o efetivo registro em cartório. Com relação à cessão de direitos, o momento de incidência do tributo é controvertido. O momento de incidência do ITBI, para cada hipótese, será definido pelo STF no julgamento do Tema 1124.

Caso o art. 35-A seja incluído ao CTN, o ITBI sobre direitos reais passará a incidir no momento da celebração do contrato de compra e venda do imóvel, e não no momento da transmissão em cartório da propriedade sobre o bem – conforme entendimento pacífico do STF. Nesse cenário, será necessária ação judicial para afastar a cobrança do ITBI, sob o argumento que o dispositivo viola o conceito de transmissão previsto no art. 156, II, da Constituição.

Além disso, o PLP 108/24 também pretende incluir ao Código Tributário Nacional o art. 38-A, que adota como base de cálculo do ITBI o valor de referência ou o valor da operação, o que for maior.

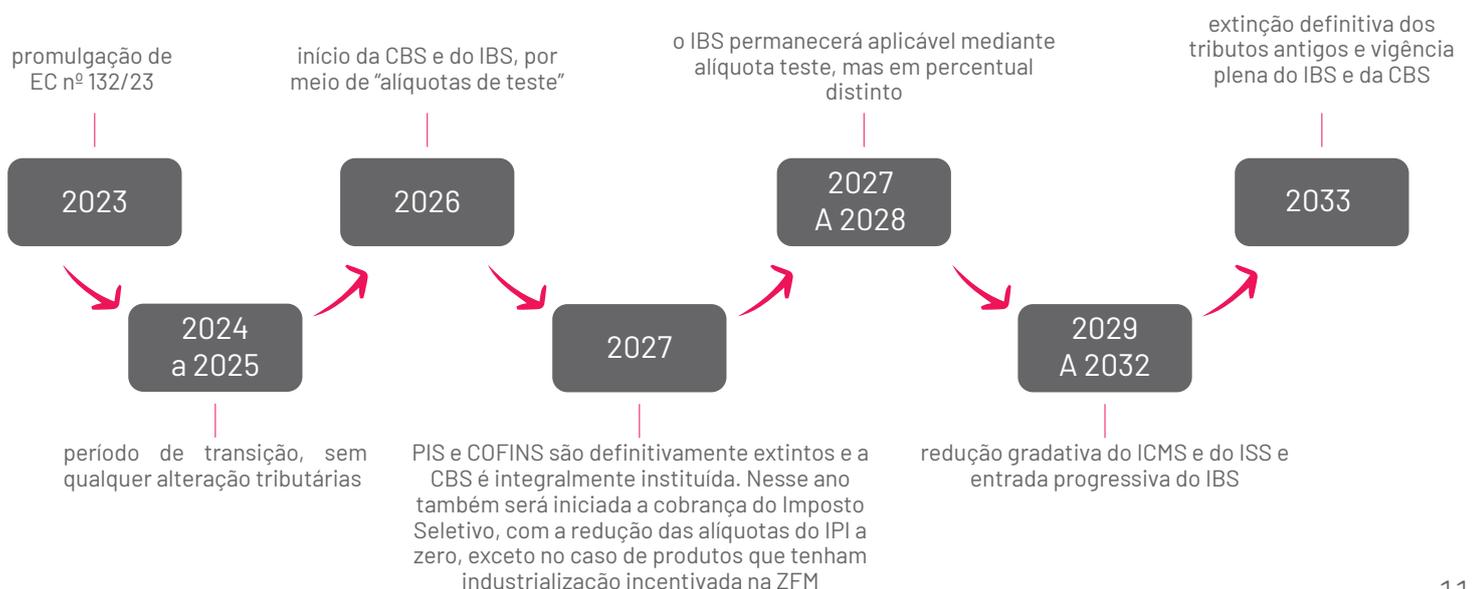
A alteração legislativa contraria o entendimento pacífico do STJ, firmado no julgamento do Tema 1113, no sentido de que a base de cálculo do ITBI é o valor de mercado do bem e que o valor declarado pelo contribuinte presume-se como verdadeiro, independentemente do valor de referência do Município.

Caso o dispositivo seja incluído ao CTN, será necessária ação judicial para que o ITBI seja calculado conforme o valor da operação, sob o argumento que a base calculável está diretamente ligada ao montante da operação, conforme art. 156, II, da Constituição. Da mesma forma, será necessária ação judicial para assegurar que o valor declarado pelo contribuinte seja presumido como o valor da operação, ao invés de que o valor de referência do Município seja utilizado como base de cálculo.

Incidência simultânea de ITBI, IBS e CBS

O Congresso Nacional, ao aprovar a EC nº 132/23, não suprimiu a competência dos Municípios de instituir e cobrar o ITBI. Assim, apesar de a realidade econômica subjacente ao ITBI, o IBS e a CBS serem idênticas, o Setor Imobiliário terá que arcar com os três tributos. A omissão legislativa indica a opção constitucional de incidência do ITBI juntamente ao IBS e a CBS, como já ocorria com o PIS/COFINS e o ITBI.

Período de transição do novo Sistema Tributário



Próximos passos

O texto do PLP 68/24, revisado e aprovado pela Câmara dos Deputados, segue para o Senado Federal. O andamento da Reforma no Senado será menos célere que na Câmara dos Deputados, possibilitando maior debate acerca das disposições aprovadas. A expectativa é de que o PLP 68/24 seja aprovado pelo Congresso Nacional ainda em 2024.

Equipe responsável pelo material



Aristóteles Camara
Sócio
aristoteles@serur.com.br



Cristiano Luzes
Sócio
cristiano.luzes@serur.com.br



Gabriel Moreira
gabriel.moreira@serur.com.br



Valério de Castro
valerio.neto@serur.com.br

Parte do nosso time imobiliário



Bruno Muzzi
Sócio
bruno.muzzi@serur.com.br



Felipe Caon
Sócio
felipe.caon@serur.com.br



Paulo Lucena
Sócio
paulo.ferreira@serur.com.br



Bianca Dias
Sócia
bianca.dias@serur.com.br



Brunna Quintero
Sócia
brunna.quintero@serur.com.br



Catarina Cortizo
catarina.cortizo@serur.com.br



João Azevedo
joao.azevedo@serur.com.br