



Reforma Tributária

Os impactos setoriais da PEC 45

Setor imobiliário

Agosto de 2023

Texto aprovado na Câmara dos
Deputados em 7 de julho de 2023

Lefosse

Principais alterações



IBS

Estados, DF e Municípios
Substitui **ICMS** e **ISS**

=



CBS

União Federal
Substitui **PIS/COFINS**

Operações com bens materiais ou imateriais, inclusive direitos, ou com serviços, inclusive importação por contribuinte não habitual

Alíquotas IBS e CBS:

- (i) padrão para todas as atividades, mas definida por cada ente federativo,
- (ii) reduzida em 60% ou 100% para bens e serviços específicos

Não cumulatividade plena:

excetuadas as aquisições de bens de uso ou consumo pessoal

Base de cálculo:

valor da operação (sem o próprio imposto – cálculo “por fora”)

Princípio do destino: tributação com base no local de destino (estado e município) da operação



IMPOSTO SELETIVO

União Federal

Produção, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente, nos termos da lei

Alíquotas: definida pelo Executivo com limite em lei

Fato gerador e base de cálculo: podem ser iguais a de outros tributos



CONTRIBUIÇÃO

Estados e DF

Produção nos respectivos territórios de produtos primários e semielaborados

Arrecadação destinada a obras de infraestrutura e habitação.
Caráter temporário (expirando em 31 de dezembro de 2043)

Regimes tributários favorecidos: manutenção da desoneração das exportações, da ZFM e do SIMPLES. Possibilidade de regime específico para serviços financeiros, operações com bens imóveis, combustíveis e lubrificantes, e compras/contratos da Administração Pública

Benefícios fiscais de ICMS (convalidados até 2032): manutenção até o prazo do incentivo

Regime de transição: PIS/COFINS extintas em 2027 e ICMS/IPI/ISS extintos em 2033 (efeitos a partir de 2026 até a extinção)

em 2026,
a alíquota da CBS
será de 0,9% e
haverá incidência
de 0,1% de IBS

em 2027, haverá a
extinção de PIS/COFINS
e a alíquota de IPI será
zerada para produtos
que não tenham
industrialização na ZFM

a partir de 2029 até 2032,
haverá redução
progressiva das alíquotas
de ICMS e ISS e o aumento
correspondente da
alíquota do IBS

Processo legislativo e regime de transição

Momento atual da PEC 45 no Congresso Nacional

Câmara dos Deputados

Apresentação: PEC 45 foi apresentada na Câmara dos Deputados.

CCJ

Análise de admissibilidade: a Comissão de Constituição, Justiça e de Cidadania (“CCJ”) decidiu sobre a admissibilidade da proposta de acordo com os requerimentos legais.

Comissão Especial da Reforma

Análise de mérito: depois de ser admitida pela CCJ, a PEC 45 foi remetida à Comissão Especial da Reforma Tributária. Foram apresentados textos substitutivos à Câmara dos Deputados.

Câmara dos Deputados

Votação no Plenário: a última versão do texto da PEC foi aprovada pela Câmara dos Deputados em dois turnos em 7 de julho de 2023.

Senado

Senado: depois de aprovada pela Câmara dos Deputados, o texto passará pela CCJ do Senado, onde será analisada a sua admissibilidade. Admitido, o texto será avaliado pelo Senado, onde dependerá da aprovação de 3/5 (49 senadores) em dois turnos de votação. Em caso de quaisquer mudanças substanciais no texto, a PEC voltará para análise da Câmara dos Deputados.

Promulgação e Publicação

Promulgação: depois de aprovada pela Câmara dos Deputados e pelo Senado sem novas mudanças, a PEC será promulgada em uma sessão conjunta e publicada.

Próximos passos

Foco na tributação sobre o consumo

Substituição da tributação sobre o consumo



PEC 45 altera somente a **tributação indireta** (i.e. tributos sobre consumo) e não tributação direta (i.e. tributos sobre lucro e receita)*1

*1 Objeto de discussão principalmente no PL nº 2.337/2021

Manutenção dos regimes de IRPJ/CSLL

Reforma atual não trata sobre a alteração dos regimes ou regras de tributação de IRPJ e CSLL

Permanecem válidos os regimes atuais:

- (1) Lucro Real
- (2) Lucro Presumido (sem qualquer alteração nos % de presunção)

Principais pontos já discutidos sobre a reforma da tributação corporativa

1. **Tributação sobre dividendos**
(alinhamento com padrão OCDE)
2. **Redução das alíquotas de IR/CSLL**
(estímulo adicional para efeito *lock-in*)
3. **Possível revogação do JCP**
(revisão do estímulo ao endividamento)

Não há previsão para extinção do Lucro Presumido

Possíveis implicações para o Lucro Presumido

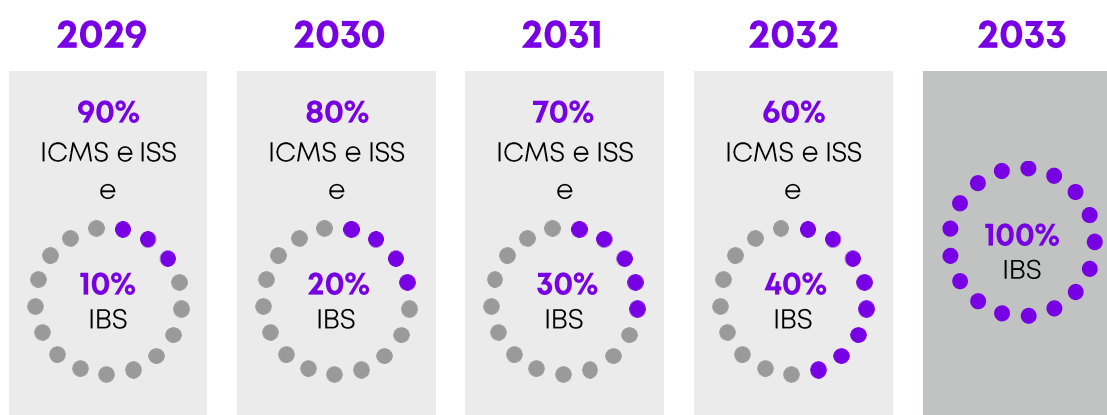
Implicações indiretas*2

- Extinção dos diferentes regimes atuais de PIS/COFINS (inclusive do regime cumulativo aplicável ao Lucro Presumido com alíquotas reduzidas de 3,65%) e possível aumento da carga tributária com a instituição da CBS
- Implicações de um possível aumento da carga tributária sobre o consumo com impacto sobre (i) margem de lucro efetiva e (ii) composição da receita bruta ainda estão incertas

*2 Há projetos de lei que alteram os limites para a opção pelo lucro presumido (e.g. PL nº 2519/2022)

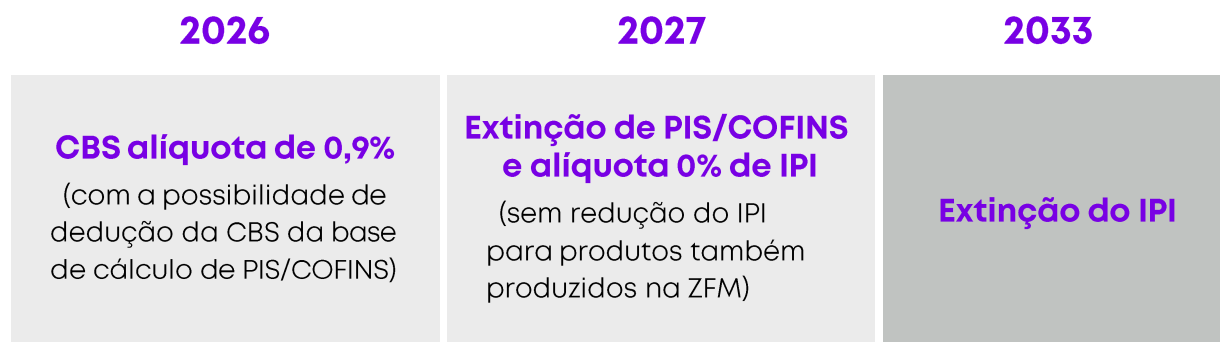
A partir de 2029, haverá redução progressiva das alíquotas de ICMS e ISS. A alíquota do IBS durante esse período será fixada de modo a compensar a redução na cobrança de ICMS e ISS:

Transição entre o ISS / ICMS e o IBS



Redução do ICMS provoca uma redução proporcional de benefícios fiscais que hoje reduzem a alíquota efetiva

Transição entre IPI/PIS/COFINS e CBS



Pontos para discussão



Percepção inicial dos possíveis impactos para o setor imobiliário



REGIME ESPECIAL

PEC prevê regimes específicos de IBS e CBS para “operações com bem imóveis” (o que inclui construção e incorporação imobiliária, parcelamento do solo e alienação de bem imóvel, locação e arrendamento de bem imóvel, administração e intermediação de bem imóvel).



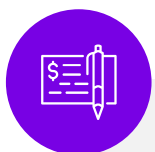
REGRAS INDEFINIDAS

PEC confere ao legislador complementar a competência para definir regras sobre alíquotas, forma de creditamento (cumulativo ou não-cumulativo?), base de cálculo (total de receitas ou faturamento?) para o regime especial.



REGIME MISTO

Para empresas que desempenhem operações com imóveis e outras atividades, não está claro se o regime especial abrangeria a totalidade de suas receitas ou somente aquelas relacionadas aos bens imóveis, hipótese em que o contribuinte ficaria sujeito a um regime misto de apuração, tal como ocorre atualmente em determinados casos para fins de PIS/Cofins.



RESTRIÇÃO DE CRÉDITOS

Ainda pendente de definição por lei complementar, é provável que os contribuintes sujeitos ao regime específico tenham direito de crédito bastante restrito (de forma similar ao atual regime cumulativo de PIS e Cofins). Não se descarta, ainda, que eventuais dispêndios feitos a contribuintes no regime específico não deem crédito para seus beneficiários – o que pode levar a encarecimento de preços no setor.

Pontos para discussão



Percepção inicial dos possíveis impactos para o setor imobiliário



ALUGUEL E COMPRA DE IMÓVEIS

Não está claro como vai se implementar a tributação na venda de imóveis mas, em princípio, essas operações, assim como as de aluguel, estarão sujeitas a IBS/CBS. Na aquisição, pode haver direito de crédito; no entanto ainda não se sabe se se concederá crédito integral sobre o custo de aquisição do bem imóvel ou se o crédito será aproveitado via depreciação dos ativos (como existe hoje para fins de ICMS, PIS e COFINS).



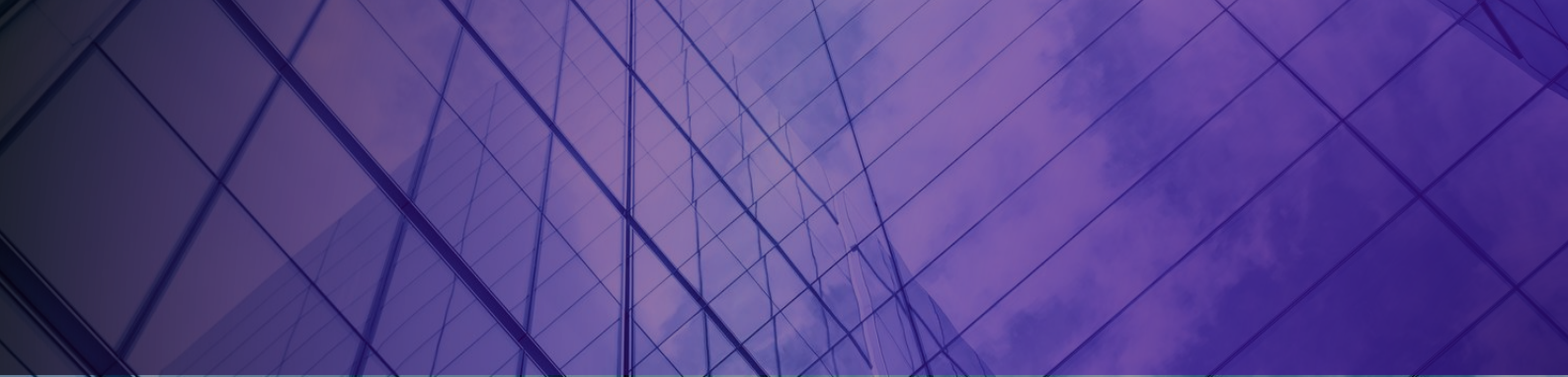
OPERAÇÕES COM PESSOAS FÍSICAS

Apesar de algumas discussões durante o processo legislativo, não há até o momento previsão de qualquer alívio de IBS/CBS em operações de aquisição ou aluguel de bens imóveis por pessoas físicas – o que pode impactar a demanda de bens imóveis.



RET

A PEC não admite a concessão de benefícios fiscais ou regimes especiais que não os expressamente previstos. Com isso, o setor de incorporação imobiliária pode ser bastante impactado caso não haja, no regime específico destinado aos bens imóveis, sistemática semelhante à atualmente prevista pelo RET.



Esse tema é parte de uma série especial sobre a **Reforma Tributária**, com análises setoriais de nossos sócios sobre os **impactos da PEC 45** no ambiente de negócios. [Clique aqui](#) e confira a série completa.

Nossa prática de Tributário acompanha de perto as mudanças e atualizações que impactarão o mercado. Para obter mais esclarecimentos sobre esses ou outros temas que sejam de seu interesse, entre em contato com nosso **time de Tributário**



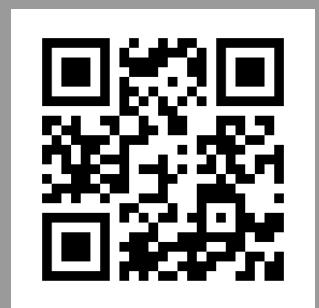
Lefosse

São Paulo

Rua Tabapuã, 1227 14º andar
04533-014 Itaim Bibi
São Paulo SP Brasil
+ 55 11 3024-6100

Rio de Janeiro

Av. Presidente Wilson, 231
Conjunto 2703
20030-905 Centro
Rio de Janeiro RJ Brasil
+ 55 21 3263-5480



lefosse.com



Siga nas redes