

# A FAVOR DA MORADIA

# HABITAÇÃO DIGNA E

# ACESSÍVEL PARA TODOS

Reforma tributária equilibrada depende da construção política entre Governo Federal, Câmara, Senado, Setores Econômicos e sociedade

## PRINCIPAIS PONTOS

SENADO  
PRECISA  
CORRIGIR!

### Pleito

### Por que é importante?

1

**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, 1185  
[Parecer da CAE](#)

**REDUTOR DE 40%, APROVADO NA CÂMARA, NÃO ATENDE A HABITAÇÃO**

- A manutenção do preço da habitação é fundamental para enfrentar o déficit de 7 milhões de moradias.
- Estudos Técnicos realizado por consultorias especializadas demonstram a **necessidade de um redutor de 60% para a manutenção da carga tributária e do preço da moradia.**

2

**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  
[Parecer da CAE](#)

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

3

**Regime Caixa para atividade de Locação**

Emendas: 83, 125, 167, 489, 598, 726, 790, 823, 855, 964, 1065, 1100, 1504  
[Parecer da CAE](#)

- A aplicação do regime caixa para a locação é vital para a continuidade da atividade. **Não é possível exigir que o locador tenha que pagar imposto sem receber o valor da locação.** Um investidor só paga tributo no investimento bancário quando liquida o investimento. Neutralidade.

4

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

Emendas: 124, 340, 370, 381, 597, 721, 794, 864, 1067, 1105, 1211, 1551  
[Parecer da CAE](#)

- A atividade com bens imóveis é de longo prazo e com aquisições de insumos em períodos distintos de vendas.
- **Uma transição faseada gerará distorções de tributação dos bens imóveis.** Os empreendimentos em andamento devem manter a tributação inicial. Segurança para o consumidor e para o mercado. Ato Jurídico perfeito

# A FAVOR DA MORADIA HABITACÃO DIGNA E ACESSÍVEL

O Mercado Imobiliário  
e a Construção Civil  
impulsionam  
**+ de 97**  
atividades

## DADOS DO SETOR IMOBILIÁRIO



**7%**  
do PIB



**9%**  
dos tributos



**10%**  
dos empregos



## PRINCIPAIS PONTOS

### Pleito

### Por que é importante

**5**

**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

- As pessoas físicas não devem ser contribuintes de IBS e CBS. Essa é a melhor prática mundial aplicada sobre o IVA.
- Tributar operações com bens imóveis de pessoas físicas **trará insegurança jurídica e ameaçará um patrimônio cultural do Brasil (Aluguel como complemento de aposentadoria)**.
- A exemplo dos Fundos Imobiliários, pessoas físicas ou não, há opção por não ser contribuintes do IBS e CBS. A solução é o estabelecimento de parâmetros objetivos para diferenciar a locação exercida por pessoa física como renda complementar da locação organizada empresarialmente

**6**

**Segurança Jurídica dos contratos firmados anteriormente à entrada em vigor da CBS e IBS (art. 21 da EC 132/23)**

- Há centenas de contratos firmados em andamento que invadirão o prazo de vigência da Reforma Tributária (Janeiro de 2027). Esses contratos firmados definem preços com base na atual realidade tributária.
- A Reforma Tributária gera uma alteração de estrutura nas operações. **É fundamental garantir a segurança jurídica** dos contratos firmados até a entrada em vigor da CBS e IBS. Essa foi a determinação do artigo 21 da Emenda Constitucional nº 123/2023.

**7**

**RET-LOTE (Regime de Tributação para Loteamento)**

Emendas: 429, 792, 862 e 1209

- A criação de um Regime Especial de Tributação para o Loteamento vem em linha com a recente legislação do Patrimônio de Afetação para essa atividade. O objetivo é apenas uma organização da forma de recolhimento tributário para dar maior segurança jurídica ao adquirente e para a operação de crédito, com o isolamento do empreendimento de outras atividades da empresa loteadora. **O pleito é para atividades realizadas a partir de 01/01/ 2027 e não há qualquer pedido de redução de carga tributária com o RET.**

**8**

**Regime Simplificado**

- O atual sistema de tributação das atividades com bens imóveis é simples, segura e favorável à arrecadação pelo Fisco, com baixíssimo nível de judicialização.
- Para o segmento imobiliário, o novo sistema trará complexidade contábil, econômica e até de redefinição de modelos de negócios, o que exigirá uma fiscalização intensa e o acirramento da relação entre Fisco e Contribuinte. Além disso, o novo sistema exigirá investimentos altíssimos em sistemas de tecnologia para cumprimento de obrigações tributárias. **É preciso um sistema simplificado para garantir que empresas menores possam continuar competitivas.**

# POR UMA MORADIA DIGNA PARA TODOS BRASILEIROS

Art. 6º da Constituição Federal

Moradia é direito fundamental!



Sonho do brasileiro

## REDUTOR DE 40% NÃO ATENDE O SETOR

Apenas redutor de 60% mantém a atual carga tributária

### Aumento na tributação com redutor em 40%



HABITAÇÃO POPULAR

**+15,4%**

Imóveis de R\$ 200 mil



HABITAÇÃO CLASSE MÉDIA

**+48,8%**

Imóveis de R\$ 1 milhão



LOTEAMENTOS

**+68,7%**

Valor Lote\*  
• Antes: R\$ 150 mil  
• Depois: R\$ 161 mil



ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

**+58,6%**

No custo de moradia (locação ou condomínio)



INTERMEDIÇÃO DE IMÓVEIS

**+55,1%**

Tributo de 8,65%, passará para 13,12%

## LOCAÇÃO DE IMÓVEIS REQUER REDUTOR EM 80%

Ou haverá encarecimento do aluguel

**+136,2%**

será a alta nos tributos com redutor de 60%

**47 milhões**

de brasileiros impactados com mudanças nas regras de locação

**52,2%**

gastam mais de 30% da renda com aluguel

**6,2 milhões**

de domicílios precisariam ser entregues

Tributação de locação ficará maior do que a de aplicação financeira!

Carga tributária por operação\*

Aluguel de R\$ 2,5 mil (imóvel no valor de 500 mil)

Sistema atual

**11,89%**

Reforma tributária Redutor 60%

**20,30%**

Reforma tributária Redutor 80%

**15,87%**

X

Investimento Financeiro de R\$ 500 mil em CDB

DESEQUILÍBRIO

**15,00%**

\*Considerando todos os crédito de construção, conservação e uso para efeito de IBS e CBS

