

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



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

