



DEMAREST

REFORMA TRIBUTÁRIA

E O SETOR IMOBILIÁRIO

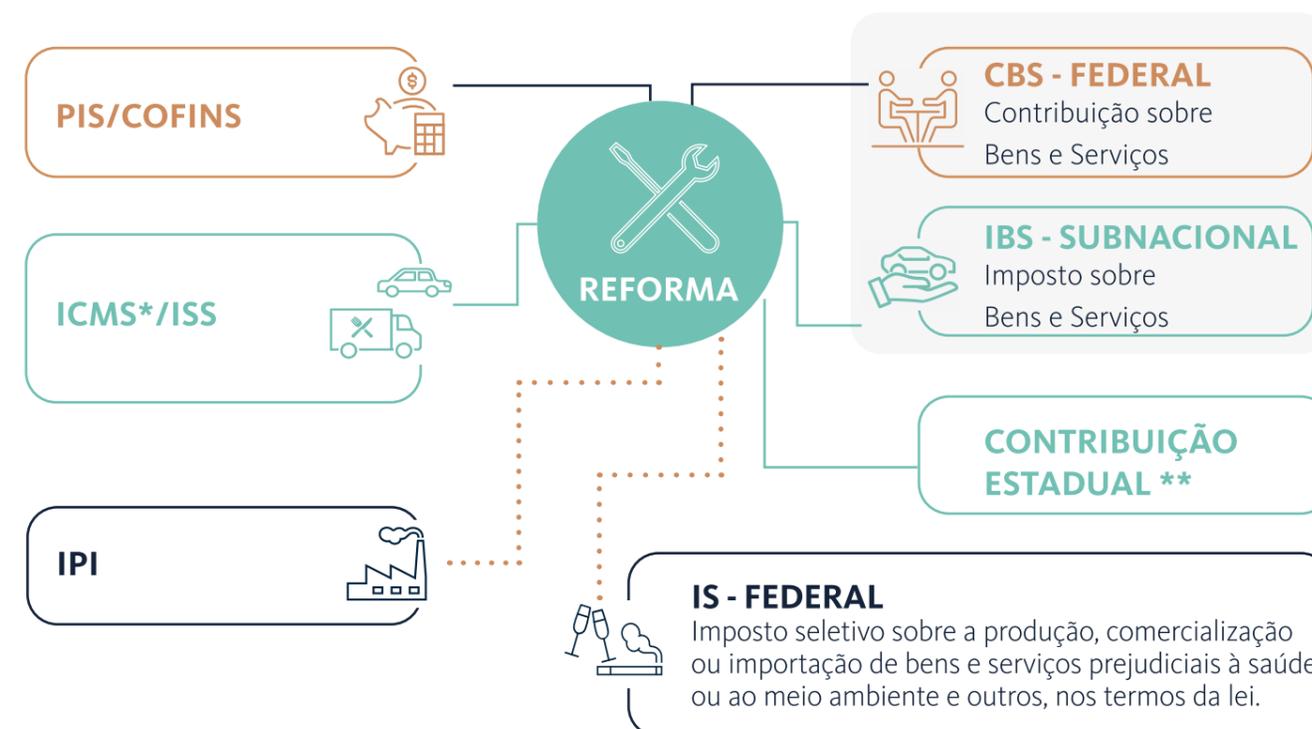
DO QUE SE TRATA A REFORMA?

 Reforma da tributação do consumo, com a substituição de tributos atuais.

 Reforma pautada em simplificação, transparência, justiça tributária, fim da guerra fiscal e proteção ao meio ambiente.

O QUE MUDA?

IVA - DUAL



* Os adicionais de ICMS destinados aos Fundos Estaduais de Combate à Pobreza também serão extintos.

** Incidente sobre produtos primários e semielaborados.

IBS E CBS

IBS E CBS

MESMA ESTRUTURA BÁSICA

- Fatos Geradores.
- Imunidades.
- Bases de cálculo.
- Regras de não cumulatividade e creditamento.
- Sujeitos passivos.
- Hipótese de não incidência.
- Regimes específicos ou diferenciados.

**Base ampla de incidência**

Operações e importações com bens materiais ou imateriais, inclusive direitos, ou com serviços.

**Alíquotas de referência fixadas por resolução do Senado Federal**

Estados e municípios poderão fixar suas alíquotas por meio de leis específicas, que devem ser as mesmas para todas as operações com bens ou serviços (salvo as exceções constitucionais).

**Base de cálculo**

Tributos serão calculados por fora.

**Princípio do destino no IBS**

Imposto será devido ao Estado e Município do destino dos bens e serviços.

**Não incidirão sobre as exportações, com garantia da manutenção de créditos**

NÃO CUMULATIVIDADE

IBS e CBS com não cumulatividade plena, à exceção de bens e serviços de uso e consumo pessoal, aquisição de bens e serviços isentos ou imunes e outras exceções constitucionais (ex.: regimes diferenciados).

Possibilidade de vincular crédito ao efetivo pagamento em determinadas situações.

Lei complementar definirá a forma e prazo de ressarcimento de saldos credores.

SALDOS CREDORES ATUAIS

Os saldos credores de ICMS existentes ao final de 2032 poderão ser aproveitados pelos contribuintes, nos termos de lei complementar

A partir de 2033, os saldos credores serão atualizados pelo IPCA-E ou outro índice que venha a substituí-lo

Possibilidade de transferência do saldo a terceiros caberá à lei complementar



Créditos devem ser admitidos pela legislação e homologados pelo estado correspondente

Possibilidade de compensação com IBS pelo prazo remanescente (ativos) e por 240 meses (demais)

Não há qualquer previsão de compensação ou restituição de saldos credores de PIS/Cofins e IPI.

COMO AFETA O SETOR IMOBILIÁRIO

PROPOSTA: SUBSTITUIÇÃO DOS TRIBUTOS ATUAIS

CBS à União Federal e IBS devido ao estado e município do destino



A PEC prevê regimes específicos de tributação de IBS e CBS para “operações com bens imóveis”, consideradas a construção e incorporação imobiliária, parcelamento do solo e alienação de bem imóvel, locação e arrendamento de bem imóvel, administração e intermediação de bem imóvel.

Operações mistas



Não está claro na PEC se as empresas que realizam operações mistas envolvendo imóveis e outras atividades estarão abrangidas integralmente por tal regime especial ou apenas em relação às receitas relacionadas à atividade imobiliária.

Creditamento



Lei complementar poderá prever alterações nas alíquotas, nas regras de creditamento e na base de cálculo admitida a não aplicação da regra da não-cumulatividade, em relação aos adquirentes dos bens e serviços de que trata essa alínea.

Hipóteses de cálculo



Também é de competência da lei complementar dispor sobre hipóteses em que o imposto será calculado com base na receita ou no faturamento, com alíquota uniforme em todo território nacional.

IBS e CBS



A rigor, a atividade de aluguel, compra e venda de imóveis estará sujeita ao IBS e à CBS, podendo haver direito ao crédito na aquisição por contribuintes.

ICMS e ISS



Impacto nas operações que atualmente não são tributadas por ICMS e ISS.

BENEFÍCIOS ATUAIS DO SETOR IMOBILIÁRIO

O Regime Especial de Tributação Imobiliária (RET), que possibilita o recolhimento unificado do IRPJ, PIS/Cofins e CSLL, pode ser afetado pela reforma tributária, já que não houve ressalva quanto a esse regime na PEC.

OUTROS IMPACTOS PARA O SETOR

Progressividade do ITCMD



Relativamente ao ITCMD, há previsão de que o imposto seja progressivo em razão do valor da transmissão ou da doação, de forma semelhante à progressividade do IPTU instituída por meio da Emenda Constitucional 29/2000, limitada às sucessões abertas a partir da publicação da nova emenda constitucional.

Atualização do IPTU pelo Poder Executivo



A base de cálculo do IPTU poderá ser atualizada pelo Poder Executivo a partir de critérios gerais previstos em lei municipal, de modo a facilitar que as administrações municipais alcancem o potencial arrecadatório de imóveis com alta valorização.



EQUIPE - TRIBUTAÇÃO DO CONSUMO



DOUGLAS MOTA
SÓCIO
dmota@demarest.com.br
+55 11 3356 1888



THIAGO AMARAL
SÓCIO
tamaral@demarest.com.br
+55 11 3356 1571



AMANDA CAVALCANTE
ADVOGADA
acavalcante@demarest.com.br
+55 11 3356 1704



JATYR GOMES NETO
ADVOGADO
jsgomes@demarest.com.br
+55 11 3356 1997



NICOLLE ROBLES
ADVOGADA
nrobles@demarest.com.br
+55 11 3356 1794



RAPHAEL RODRIGUES
ADVOGADO
rarodrigues@demarest.com.br
+55 11 3356 1826

ÁREA TRIBUTÁRIA: DEMAIS SÓCIOS E SÓCIAS



ANDRÉ NOVASKI
SÓCIO
anovaski@demarest.com.br
+55 11 3356 2003



ANGELA CIGNACHI
SÓCIA
acignachi@demarest.com.br
+55 61 3243 1161



CARLOS EDUARDO ORSOLON
SÓCIO
ceorsolon@demarest.com.br
+55 11 3356 2186



CHRISTIANO CHAGAS
SÓCIO
cchagas@demarest.com.br
+55 11 3356 2004

ÁREA TRIBUTÁRIA: DEMAIS SÓCIOS E SÓCIAS



GISELE BOSSA
SÓCIA
gbossa@demarest.com.br
+55 11 3356 1809



KATIA ZAMBRANO
SÓCIA
kzambrano@demarest.com.br
55 11 3356 1545



MARCELLO PEDROSO
SÓCIO
mppedroso@demarest.com.br
+55 11 3356 1818



MARCELO ANNUNZIATA
SÓCIO
mannunziata@demarest.com.br
+55 11 3356 2187



PRISCILA FARICELLI
SÓCIA
pfaricelli@demarest.com.br
+55 11 3356 1716



ROBERTO CASARINI
SÓCIO
rcasarini@demarest.com.br
+55 11 3356 2002



VICTOR LOPES
SÓCIO
vlopes@demarest.com.br
+55 11 3356 1692

DEMAREST



DEMAREST.COM.BR