

EMENDA Nº _____ - CCJ
(à PEC 110/2019)

Dê-se à ao substitutivo apresentado à Proposta de Emenda à Constituição nº 110, de 2019, a seguinte redação:

Art. 153.....

§8º Ficam excluídas do imposto a que se refere o inciso VIII do caput deste artigo as receitas das transações decorrentes de incorporação e intermediação imobiliária e de loteamento, bem como as transações sujeitas ao imposto de que trata o art. 156, inciso II desta Constituição

Art. 155

§7º.....

III - incidirá também:

- a) nas importações, a qualquer título;
- b) nas locações e cessões de bens e direitos, exceto de bens imóveis;
- c) nas demais operações com bens intangíveis e direitos;

§8º Ficam excluídas do imposto a que se refere o inciso IV do caput deste artigo as receitas das transações decorrentes de incorporação e intermediação imobiliária e de loteamento, bem como as transações sujeitas ao imposto de que trata o art. 156, inciso II desta Constituição”

JUSTIFICAÇÃO

Após apresentação do relatório pelo Senador Roberto Rocha, verificamos a necessidade de pequenas adaptações, a fim de garantir o adequado tratamento tributário ao setor imobiliário em virtude da especificidade do ciclo econômico desse setor e de sua importância para a economia brasileira.

Atualmente, as receitas das operações de alienação de imóveis feitas por incorporadoras, loteadoras e pessoas jurídicas imobiliárias não são tributadas pelo Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação (ICMS) ou pelo Imposto sobre Serviços (ISS).

Assim, a tributação das receitas de incorporadoras, loteadoras e pessoas jurídicas imobiliárias está concentrada na esfera federal. Note-se que o ICMS e o ISS não podem incidir sobre as transações incluídas no âmbito de competência do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Nos termos do Parecer emitido pelo Relator da PEC nº 110/2019, já com as alterações sugeridas, tanto o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) Federal como o Estadual teriam incidência as operações de transferência de direitos sobre imóveis. Essa mudança representaria indevida invasão na esfera de competência do ITBI, o que é inconstitucional por ensejar bitributação. Além disso, com o advento do IBS, as receitas de incorporadoras, loteadoras e pessoas jurídicas imobiliárias passariam a ser tributadas por um tributo que corresponde à junção dos tributos federais atuais com o ICMS e o ISS, sob alíquota global que poderia chegar a 25.

Ocorre que tal acréscimo de carga tributária não possui como contrapartida uma compensação adequada de créditos, pois os “insumos” relevantes para essas atividades não serão compensados ao longo da cadeia.

Esse raciocínio pode ser demonstrado pelo exemplo da incorporação imobiliária. Dentre os insumos mais relevantes para essa atividade, estão (i) mão de obra, (ii) terreno e (iii) financiamento. Infelizmente, nenhum desses insumos permitirá o uso de créditos compensáveis na sistemática proposta pelo IBS.

Em virtude dessa impossibilidade de compensar os insumos mais relevantes da atividade, o resultado da imposição do IBS ao setor seria um aumento expressivo da carga tributária, qual seja: de 4% para 25% no caso de incorporadoras com patrimônio afetado. Isto é, um aumento de cerca de 600%

Conseqüentemente, a inclusão dessas atividades no âmbito do IBS ensejaria um forte aumento no preço dos imóveis, cujo ônus recairá sobre o adquirente, na qualidade de consumidor.

Na prática, o encarecimento do valor dos imóveis acaba com o “sonho da casa própria” de milhares de brasileiros, além de ser prejudicial para a economia brasileira como um todo. Afinal, o setor imobiliário é um dos mais relevantes em termos de receita e o que mais emprega nesse País.

Portanto, o desaquecimento do setor certamente contribuiria para aumentar o nível geral de desemprego e, por consequência, ao endividamento e redução do consumo das famílias brasileiras, o que seria muito prejudicial no cenário atual de lenta recuperação econômica.

Logo, o setor imobiliário possui especificidades que deveriam ser reconhecidas na análise de seu tratamento fiscal. Não sem razão, a imensa maioria dos países que instituíram tributo sobre o valor agregado (VAT) em suas legislações excluiu desse tributo a compra e venda de imóveis.

Note-se que essas especificidades não dizem respeito apenas às receitas de incorporação imobiliária, mas também às receitas de loteadoras e pessoas jurídicas com atividade preponderantemente imobiliária.

No caso das loteadoras, observa-se que as glebas geralmente possuem valores contábeis (custo fiscal) muito reduzidos em função do tempo de aquisição, pois eles não são atualizados. Portanto, a tributação pelo lucro presumido equipara a tributação aplicável à venda do imóvel pela pessoa física.

Logo, a incidência de IBS sobre loteamentos gera um incremento indesejado de carga tributária, encarecendo não apenas o loteamento em face da pessoa física, mas também um dos principais insumos do setor imobiliário –é dizer, o preço dos lotes.

Não fosse só isso, é preciso ter em conta que a aquisição de imóveis deveria ser equiparada a um investimento e, portanto, não deveria ser tratado como consumo. Essa lógica é adota em diversos países que não tributam a atividade de compra e venda de bens imóveis. Nessa linha, é que a diretiva Europeia sobre o IVA trata as operações de venda de imóveis como não sujeitas ao IVA (artigos 12-2, 135-1-j).

Pela mesma razão, ainda em países que, em certa medida, adotam a tributação pelo IVA de determinadas operações com bens imóveis, há normas que

determinam a dedução dos valores pagos na aquisição/utilização dos imóveis na apuração do imposto de renda, trazendo, em última análise, uma neutralização da tributação pelo IVA.

A atividade de intermediação imobiliária é serviço essencial na viabilização da aquisição do imóvel residencial, aproximando e auxiliando o adquirente na consecução do “sonho da casa própria”. A corretagem, portanto, é um valor que integra o preço total do imóvel. O eventual aumento dos tributos sobre a corretagem imobiliária, que geraria um aumento de carga tributária de até 450%, seria invariavelmente repasso ao consumidor final, acrescendo o valor da transação e, em alguns casos, até inviabilizando a compra imobiliária.

Nesse sentido, a proposta de exclusão das corretagens imobiliárias de imóveis residenciais do IBS visa manter os atuais preços praticados no mercado, sem acrescer o custo da casa própria, perseguindo-se assim o direito constitucionalmente assegurado à moradia.

Diante do exposto, solicito o apoio de meus nobres pares nesta Casa e do nobre Relator para a aprovação desta Emenda cujo teor é fundamental para garantir o adequado tratamento fiscal das atividades imobiliárias e, assim, possibilitar o contínuo crescimento do setor, beneficiando a sociedade como um todo, gerando empregos, contribuindo com a redução do déficit habitacional e colaborando com o aquecimento da economia brasileira.

Senado Federal, 7 de outubro de 2019.

Senador Nelsinho Trad
(PSD - MS)

Presidente da Comissão de Relações Exteriores e Defesa Nacional