



DEPARTAMENTO DA INDÚSTRIA
DA CONSTRUÇÃO E MINERAÇÃO

Reforma Tributária e Desdobramentos para o Setor da Construção

31 de agosto de 2023



A Câmara dos Deputados aprovou, no dia 7 de julho de 2023, o texto da PEC 45/2019 que estabelece um novo modelo tributário para os impostos sobre o consumo. O novo modelo elimina várias distorções, simplifica e dá mais transparência à tributação sobre o consumo. Seus principais pontos são:

- Fusão dos tributos federais – PIS, COFINS e IPI - em uma contribuição única, a CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços);
- Fusão dos impostos estaduais (ICMS) e municipais (ISS) em um imposto único, o IBS (imposto Sobre Bens e Serviços);
- Tratamento igualitários para os diversos setores econômicos, com poucas exceções dentre as quais inclui-se o setor da construção civil;
- Alíquotas a serem definidas em lei complementar posterior, porém calcula-se que, somadas, devem ficar entre 24% e 28% do Valor Agregado;
- Eliminação da cumulatividade e restituição rápida e certa dos saldos credores, com o recolhimento centralizado do IBS no Conselho Federativo, previsão de restituição dos saldos credores do IBS antes da distribuição da receita aos estados e municípios, além de determinação de que seja previsto um prazo máximo de restituição dos saldos credores de IBS e CBS, em lei complementar;
- Substituição progressiva para o modelo de cobrança no destino, a fim de mitigar a guerra fiscal entre os estados e municípios.

O relatório do deputado Aguinaldo Ribeiro especifica que será regulamentada via lei complementar a flexibilização das diretrizes do imposto para operações com bens imóveis, que preveja hipóteses de regime cumulativo e de regime não cumulativo com redução de alíquota e da base de cálculo. Diz o texto:

- “Outra gama de operações merecedoras de atenção especial são as relacionadas a bens imóveis. Apesar de, teoricamente, inserirem-se no espectro de incidência do IBS e da CBS, compartilham com os serviços financeiros a **característica de inexistir consenso internacional acerca de sua tributação ótima.**”
- “Essas operações envolvem locação e venda de bens imóveis, os quais podem ser novos ou usados, bem como urbanos ou rurais. **Sua natureza pode ser definida pelo uso ou mesmo pelo plano diretor local, variando entre residenciais, comerciais, industriais, institucionais ou mistos.** Adicione-se à problemática as incorporações imobiliárias, as quais não possuem crédito sobre seu principal insumo, os terrenos.”
- “Dessa forma, entendemos ser temerário obrigar, em nível constitucional, que essa diversidade de operações seja regida por idêntica batuta normativa. **Nos mesmos termos do deferido aos serviços financeiros, autorizamos que lei complementar flexibilize as diretrizes padrões do imposto e preveja hipóteses de regime cumulativo e de redução de alíquota e base de cálculo.**”

Desta forma, deverá haver dois regimes especiais para o setor:

- No regime de alíquota reduzida a alíquota deverá ser de 40% da alíquota padrão, e incidirá sobre faturamento, com ressarcimento total dos créditos tributários (“valor adicionado”) acumulados ao longo da cadeia.
 - Assumindo que a alíquota padrão ficará dentro do intervalo de 25% e 30%, **a alíquota reduzida que incidirá sobre o setor ficará entre 10% e 12%**;
 - Esta modalidade **favorece os setores que possuem elevado consumo intermediário**, como é o caso da construção e incorporação imobiliária;
 - A utilização de créditos é fundamental para intensificar a adoção da construção industrializada.
- No regime cumulativo não há devolução dos créditos, apenas a aplicação de uma alíquota única incidente sobre o faturamento, de forma similar ao que ocorre hoje com o RET.
 - Esta modalidade **favorece os setores que não possuem elevado consumo intermediário**, como é o caso dos setores de locação e arrendamento de bem imóvel e administração e intermediação de bem imóvel.

Impactos da reforma sobre o setor de construção e incorporação imobiliária

Modelo Atual para Empresas Optantes pelo RET					
	Valores PAIC* 2021 (em R\$ Bilhões)	Alíquota Incidente	Imposto a Pagar	Imposto a Restituir	Imposto Pago - Restituído
Faturamento	293,4	4%	R\$ 11,7	-	-
Valor Adicionado	127,6	-	-	-	-
Consumo Intermediário	116,6	-	-	-	-
- Consumo de Materiais	61,2	30%	R\$ 18,4	-	-
- Consumo de Serviços	55,4	15%	R\$ 8,3	-	-
Totais	-	-	R\$ 38,4	-	-
Carga tributária sobre o bem final	13%				

*CNAEs 41 – Construção de Edifícios e 42 – Obras de Infraestrutura

Impactos da reforma sobre o setor de construção e incorporação imobiliária

Após Reforma com IVA Cheio					
	Valores PAIC* 2021 (em R\$ Bilhões)	Alíquota Incidente	Imposto a Pagar	Imposto a Restituir	Imposto Pago - Restituído
Faturamento	293,4**	25%	R\$ 73,4	-	R\$ 73,4
Valor Adicionado	127,6	-	-	-	-
Consumo Intermediário	116,6	-	-	-	-
- Consumo de Materiais	61,2	25%	-	R\$ 15,3	-R\$ 15,3
- Consumo de Serviços	55,4	25%	-	R\$ 13,9	-R\$ 13,9
Totais	-	-	R\$ 73,4	R\$ 29,2	R\$ 44,2
Carga tributária sobre o bem final	25%				

*CNAEs 41 – Construção de Edifícios e 42 – Obras de Infraestrutura

** É preciso descontar os valores dos terrenos.

Impactos da reforma sobre o setor de construção e incorporação imobiliária

Após Reforma com IVA Reduzido					
	Valores PAIC* 2021 (em R\$ Bilhões)	Alíquota Incidente	Imposto a Pagar	Imposto a Restituir	Imposto Pago - Restituído
Faturamento	293,4**	10%	R\$ 29,3	-	R\$ 29,3
Valor Adicionado	127,6	-	-	-	-
Consumo Intermediário	116,6	-	-	-	-
- Consumo de Materiais	61,2	25%	-	R\$ 15,3	-R\$ 15,3
- Consumo de Serviços	55,4	25%	-	R\$ 13,9	-R\$ 13,9
Totais	-	-	R\$ 29,3	R\$ 29,2	R\$ 0,2
Carga tributária sobre o bem final	10%				

*CNAEs 41 – Construção de Edifícios e 42 – Obras de Infraestrutura

** É preciso descontar os valores dos terrenos.

Impactos da reforma sobre o setores de locação, arrendamento, administração e intermediação de bem imóvel

Após Reforma no Sistema Cumulativo com Alíquota de 10%			
	Valores Simulados (em R\$ Bilhões)	Alíquota Incidente	Imposto a Pagar
Faturamento	100	10%	R\$ 10,0
Valor Adicionado	92	-	-
Consumo Intermediário	8	-	-
- Consumo de Materiais	3	25%	R\$ 0,8
- Consumo de Serviços	5	25%	R\$ 1,3
Totais	-	-	R\$ 12,0
Carga tributária sobre o bem final	12%		

Impactos da reforma sobre o setor de locação, arrendamento, administração e intermediação de bem imóvel

Após Reforma com Sistema Cumulativo com Alíquota de 4%			
	Valores Simulados (em R\$ Bilhões)	Alíquota Incidente	Imposto a Pagar
Faturamento	100	4%	R\$ 4,00
Valor Adicionado	92	-	-
Consumo Intermediário	8	-	-
- Consumo de Materiais	3	25%	R\$ 0,75
- Consumo de Serviços	5	25%	R\$ 1,25
Totais	-	-	R\$ 6,0
Carga tributária sobre o bem final	6%		

Impactos da reforma sobre o setor de parcelamento do solo e alienação de bem imóvel

Para este setor em particular, também previsto no texto da reforma, não está claro qual sistema seria mais vantajoso.

- No caso de haver obras e benfeitorias no processo de parcelamento e alienação, pode ser mais adequado a adoção pelo sistema de alíquota reduzida;
- No caso de não haver obras e benfeitorias no processo, será mais adequado optar pelo regime cumulativo;
- Assim, é importante pleitear que a escolha do sistema seja opcional para cada empresa, de forma que as empresas do setor possam optar pelo sistema mais adequado.

Conclusões

- Adoção da alíquota reduzida será mais vantajosa para as atividades de construção e incorporação imobiliária, que possuem maior consumo de bens e serviços, e que terão mais créditos a restituir;
- Adoção do regime cumulativo será mais vantajosa para as atividades de locação, arrendamento, administração e intermediação de bem imóvel, que consomem poucos bens e serviços, e não seriam tão beneficiadas pela restituição de créditos;
- Não está claro qual sistema será mais vantajoso para o setor de parcelamento do solo e alienação de bem imóvel;
- Setor da construção como um todo deve pleitear que a escolha do sistema seja opcional para cada empresa, de forma a contemplar a diversidade das atividades que abrange;
- Setor deve pleitear, ainda, que os valores de aquisição dos terrenos sejam descontados da base de cálculo de incidência do imposto;
- A utilização de créditos é fundamental para intensificar a adoção da construção industrializada, importante forma de aumentar a produtividade do setor.

Departamento da Indústria da Construção e Mineração Deconcic/Fiesp

www.observatoriodaconstrucao.com.br

deconcic@fiesp.com.br



DEPARTAMENTO DA INDÚSTRIA
DA CONSTRUÇÃO E MINERAÇÃO