

Tamanini: Propostas de reforma tributária afetam setor imobiliário

Após muita espera, a segunda fase da reforma tributária foi apresentada pelo Planalto via Projeto de Lei nº 2.337/2021, ao mesmo tempo em que tramita no Congresso Federal o Projeto de Lei 3.887/2020, que propõe a unificação do PIS e da Cofins na denominada Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), projeto de reforma do governo federal).



Vale lembrar que as discussões sobre a reforma tributária não

se resumem à primeira e à segunda fases, pois esses projetos foram apresentados pelo atual governo e pretendem realizar alterações exclusivamente nos tributos federais. Também tramitam no Legislativo os Projetos de Emenda Constitucional nºs 110 e 45 de 2019.

As pretensões de reforma buscam, sem dúvida, uma mudança de paradigma no atual cenário e, apesar de anunciadas como reformas simplificadoras e isentas de aumento da carga tributária, quando analisadas setorialmente apresentam efeitos diversos para cada seguimento da economia.

No caso específico das construtoras civis e das imobiliárias, caso as propostas concluam seus objetivos, essas enfrentarão uma tributação bem mais onerosa em suas operações. Esse aumento inevitavelmente afetará o equilíbrio negocial existente no segmento de comercialização de imóveis.

Para melhor ilustrar quais são as mudanças que os projetos de reforma tributária trazem especificamente para os setores produtivos e comercial de imóveis, é necessário destacar particularidades desses segmentos e as principais mudanças anunciadas nesses setores.

Em suma, os projetos em conjunto resultariam em: proibição da apuração do IRPJ e CSLL pelo lucro presumido para empresas imobiliárias, fim da tributação diferenciada para sociedades em conta de participação, extinção da isenção para fundos imobiliários, aumento de alíquota das contribuições para a seguridade social, fim de todos benefícios fiscais e aumento drástico de alíquota com a instituição do IVA.



Quanto à *proibição de lucro presumido para empresas imobiliárias*, o Projeto de Lei nº 2.337/2021 pretende vetar que o setor imobiliário aproveite a base presumida para apuração do IR e CSLL. Dessa forma, empresas que explorem receitas de aluguéis no lucro presumido que têm uma alíquota efetiva de 6,75% poderão passar para 40,75% em 2022 e 38,25% em 2023. Como essa atividade não costuma ter muitas despesas, a possibilidade de abatimento — que não existe no lucro presumido — não é uma vantagem que compense o aumento tão significativo das alíquotas.

Sobre o *fim da tributação diferenciada para sociedade em conta de participação (SCP)*, como é sabido, a utilização desse modelo societário é amplamente difundida no setor imobiliário, pois permite a utilização da tributação sobre o lucro presumido para um único empreendimento, o que, ao final, acaba por gerar uma economia tributária significativa. A reforma pretendida pelo Projeto de Lei nº 2.337/2021 proíbe que haja essa diferenciação de regimes de apuração para a SCP e seu sócio ostensivo, encerrando, portanto, com essa possibilidade para as construtoras e incorporadoras.

O Projeto de Lei nº 2.337/2021 também pretende acabar com a *isenção dos fundos imobiliários*, prometendo um IRRF de 15%. Em contrapartida, o ganho de capital da venda de cotas cai de 20% para 15%.

No que diz respeito ao Projeto de Lei 3.887/2020, sua principal intenção de mudança é a unificação das contribuições para o PIS e a Cofins na CBS, contudo a proposta promete um *aumento de alíquota das contribuições para a seguridade social*. Esse novo tributo teria uma alíquota nominal de 12%, seria não cumulativo e possibilitaria uma base ampla de crédito e exclusão de tributos sobre a própria base. Atualmente o PIS e a Cofins não cumulativos somam 9,25%, e os cumulativos totalizam 3,65% da receita bruta. O aumento da alíquota nominal trará aumento da carga tributária, uma vez que as medidas compensatórias de exclusão dos impostos sobre o consumo em verdade apenas se alinham ao entendimento atual do STF e, com relação à ampliação da base de créditos, não será suficiente para compensar o aumento da alíquota para as construtoras e imobiliárias, pois ambos os setores, de incorporadoras e construtoras, têm preponderância de gasto com mão de obra e não com materiais.

Esse mesmo projeto que pretende instituir a CBS propõe *isenção para a venda de imóvel residencial novo ou usado para pessoa física*, desde que tais receitas não estejam incluídas no regime especial de tributação (RET). Essa disposição específica para construtoras, apesar de prever um benefício fiscal, traz outras complicações para o setor. Afinal, em relação às construtoras industrializadas, por terem gastos com material maiores do que com mão de obra, acabam perdendo o direito de creditamento das entradas de materiais por causa da saída isenta e, dessa forma, acabam sendo menos beneficiadas do que as construtoras tradicionais (menos modernas), causando uma interferência tributária na escolha de modelo de negócio, o que não é desejável.

A PEC 45/2019 pretende unificar os tributos ISS, ICMS, IPI, PIS e Cofins, considerados como não cumulativos, em um único Imposto sobre Valor Agregado (IVA). Nesse projeto, além da unificação, promete-se o *fim de todos os benefícios fiscais*, o que não favorece os setores imobiliário e construtor.



Por fim, tratando das PECs 45/2019 e 110/2019 em conjunto, nota-se a pretensão de unificação dos tributos indiretos em um Imposto sobre Valor Agregado (IVA), porém não há previsão de uma alíquota específica. Caso o Brasil venha a seguir o padrão internacional de países que possuem impostos dessa natureza, como os da União Europeia e os EUA, teríamos um *aumento drástico de alíquota com a instituição do IVA*, pois esses países de referência possuem uma alíquota em torno de 15%. Esse padrão de tributação significaria um aumento gigantesco para as construtoras, que pagam ISS — tributo municipal cumulativo com alíquota máxima de 5%.

Evidentemente, esses projetos não poderiam ser todos aprovados ao mesmo tempo, pois são, em partes, conflitantes uns com os outros. No entanto, as mudanças previstas evidenciam que, por qualquer ângulo, as propostas de reforma significam, caso aprovadas, um aumento de carga tributária para as imobiliárias e construtoras, de forma que não podem ser consideradas como reformas exclusivamente simplificadoras.