

**COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A APRECIAR E PROFERIR PARECER À PROPOSTA DE
EMENDA À CONSTITUIÇÃO Nº 45, DE 2019, DO SR. BALEIA ROSSI, QUE "ALTERA O
SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**

PROPOSTA DE EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 45, DE 2019

*Substitui os incisos VIII e IX o art. 152-A,
conforme art. 1º da PEC 45/2019.*

EMENDA SUBSTITUTIVA Nº , DE 2019

Dê-se à Proposta de Emenda à Constituição nº 45, de 2019, a seguinte redação:

"Art. 152-A. Lei complementar instituirá imposto sobre bens e serviços, que será uniforme em todo o território nacional, cabendo à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios exercer sua competência exclusivamente por meio da alteração de suas alíquotas.

§1º. O imposto sobre bens e serviços:

I – incidirá também sobre:

- a) os intangíveis;*
- b) a cessão e o licenciamento de direitos;*
- c) a locação de bens;*
- d) as importações de bens, tangíveis e intangíveis, serviços e direitos;*

II – será regulado exclusivamente pela lei complementar referida no caput deste artigo;

III – será não-cumulativo, compensando-se o imposto de- vido em cada operação com aquele incidente nas etapas anteriores;

IV – não será objeto de concessão de isenções, incentivos ou benefícios tributários ou financeiros, inclusive de

redução de base de cálculo ou de crédito presumido ou outorgado, ou sob qualquer outra forma que resulte, direta ou indiretamente, em carga tributária menor que a decorrente da aplicação das alíquotas nominais;

V – não incidirá sobre as exportações;

VII – terá alíquota uniforme para todos os bens, tangíveis e intangíveis, serviços e direitos, podendo variar entre Estados, Distrito Federal e Municípios.

VIII – não incidirá sobre intermediação imobiliária relativa à venda de imóveis residenciais.

IX – não incidirá sobre a gestão e administração da propriedade imobiliária.”

JUSTIFICAÇÃO

A moradia assume status legais de direito social a partir de 2010, com o advento da Emenda Constitucional nº 64. No entanto, assegurar o direito à moradia ainda é uma lacuna para o Poder Público que carece de políticas eficientes e desampara o setor de comércio de bens e serviços imobiliários.

O objetivo desta Emenda é garantir que a Reforma Tributária não gere impactos negativos ao direito social à moradia previsto na Constituição Federal, assegurando adequado tratamento tributário ao setor que representa efetivamente a habitação, auxiliando na redução déficit habitacional.

O reflexo da falta de incentivos e políticas públicas direcionadas reflete diretamente nas moradias, conforme aponta levantamento feito pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) em parceria com a Fundação Getúlio Vargas (FGV), publicado em 07/01/2019 pelo Estadão. Segundo o estudo, “o déficit de moradias cresceu 7% em apenas dez anos, de 2007 a 2017, tendo atingido 7,78 milhões de unidades habitacionais em 2017”, resultado da “redução do crédito para financiamento de imóveis, o desemprego em alta a partir dos anos de crise e a queda na renda das famílias tornaram o sonho da casa própria ainda mais distante para milhares de brasileiros”.

A corretagem 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.

É neste mesmo contexto que o Governo Federal desenvolve programas como o Aluguel Social que constrói empreendimentos imobiliários para serem disponibilizados para locação. A administração dos parques residenciais fica a cargo da iniciativa privada garantindo o cumprimento da extensa legislação obrigacional e de convivência. Assim, as empresas de

administração imobiliária de locação e de condomínios suportam as iniciativas públicas em prol da garantia de moradias dignas e redução do déficit habitacional.

Nesse sentido, a proposta de exclusão das corretagens imobiliárias de imóveis residenciais e da gestão e administração da propriedade imobiliária do IBS, visa manter os atuais preços praticados no mercado, sem acrescer o custo da casa própria, bem como apoiar iniciativas que permitam a implantação e consolidação de empreendimentos viabilizando a administração e gestão da propriedade imobiliária, 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 a preservação do desenvolvimento econômico, a geração de emprego e a redução do déficit habitacional que assola nosso País.

Sala das Comissões, em 3 de setembro de 2019.

LAÉRCIO OLIVEIRA
Deputado Federal – PP/SE