



PROJETO DE LEI Nº 68, DE 2024
(Do Poder Executivo)

Institui o Imposto sobre Bens e Serviços - IBS, a Contribuição Social sobre Bens e Serviços - CBS e o Imposto Seletivo - IS e dá outras providências.

EMENDA Nº

Altera-se o Art. 246 do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024, nos seguintes termos:

Art. 246. As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata este capítulo ficam reduzidas em 60% (sessenta por cento).

Parágrafo único. Para os bens imóveis que sejam destinados ao programa Minha Casa, Minha Vida, nos termos da Lei nº 14.620 de 2023, bem como os que atendam à beneficiários de outros programas habitacionais estabelecidos por lei federal, estadual ou municipal, com valor de até R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), a redução das alíquotas que trata o caput deste artigo passará a ser de 80% (oitenta por cento)

JUSTIFICATIVA

A Constituição Federal, em seu Art. 6º, assegura a habitação como um direito social. A promoção desse direito exige um tratamento tributário que não onere excessivamente o setor imobiliário, vital para a concretização deste objetivo constitucional, que também é





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal FERNANDO MARANGONI

motivador de políticas públicas tão importantes como o Minha Casa, Minha Vida, maior programa habitacional da história do Brasil, recentemente atualizado e ampliado pela Lei nº 14.620 de 2023. A Emenda Constitucional 132/2024, que fundamenta a reforma tributária, foi desenhada para criar um sistema tributário mais equitativo e eficiente. A redução das alíquotas do IBS e da CBS, conforme proposto, está alinhada com este espírito reformista, buscando evitar que a carga tributária se torne um obstáculo ao direito à habitação.

O texto original do PLP 68/2024, com uma redução de apenas 20%, mostrou-se inadequado para manter a carga tributária em níveis que não comprometam o setor imobiliário. Estudos indicam que a média da carga tributária atual para o setor é de 8%, sendo reduzida para 6,41% para imóveis destinados à população de baixa renda, sendo que a alíquota pode. No entanto, com as regras do PLP 68/2024, a carga tributária média pode aumentar significativamente, chegando a dobrar em alguns casos, o que é totalmente contrário aos objetivos de política pública de promoção da habitação. Para além de transações de compras de imóveis como simulamos abaixo, é importante ressaltar que, hoje, com o texto original do PLP 68/2024 como está, a sua aprovação sem o ajuste para a redução da alíquota sobre as operações com bens imóveis pode impactar uma família que paga aluguel mais do que 2 anos inteiros de inflação controlada (considerando o IPCA atual de 3,93%), ao impor um aumento direto de 11% no valor dos aluguéis devido ao aumento dos tributos. Por fim, cabe falar do impacto que o aumento de alíquota efetiva dos tributos, em conjunto com a dificuldade de para gerar créditos e a inexistência do fator redutor, fazem com que a carga tributária da atividade de loteamento aumente em 226,1%, inviabilizando em muito o mercado de parcelamento do solo, que é peça fundamental para o desenvolvimento urbano.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal FERNANDO MARANGONI

Para o setor imobiliário, caracterizado por transações de longa duração e alta longevidade dos bens envolvidos, é essencial que as alíquotas sejam configuradas de maneira a incentivar investimentos substanciais no longo prazo. A redução de 20% é inviável ao estabelecer alíquotas que, de imediato, oneram o setor e desestimulam as atividades de forma irremediável.

Até mesmo a redução em 60% (sessenta por cento) da alíquota pode, no longo prazo, ainda ser insuficiente para a maior parte das operações com bens imóveis de que tratam este capítulo, dada a realidade estabelecida nos art. 130 e nos arts. 14 a 20 do próprio PLP 68/2024, onde há ampla capacidade de interferência dos diversos entes federativos ao valor que será efetivamente cobrado como a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS).

Todavia, entendemos que é necessário traçar um paralelo entre o necessário e o imprescindível. Nessa perspectiva, entendemos que é imprescindível assegurar uma alíquota geral de 60% para as operações, de forma a estabelecer um alicerce onde há a manutenção da carga atual para a maior parte das operações, ao mesmo passo que também não podemos nos furtar da responsabilidade com a dignidade habitacional e os programas dedicados à reduzir o déficit de moradias que são cruciais para o desenvolvimento econômico e social.

As reduções propostas da alíquota padrão são medidas necessárias para estimular novas operações, construções e projetos, gerando um efeito multiplicador na economia, com a criação de empregos e a expansão da base tributária e, sobretudo, garantir o direito constitucional à moradia e a dignidade habitacional a partir do estímulo contínuo aos programas e políticas públicas habitacionais destinadas à população de baixa renda.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal FERNANDO MARANGONI

A mudança do paradigma de uma visão arrecadatória pouco sustentável de longo prazo, para uma visão de diminuição de alíquota para garantir a expansão da base no longo prazo, é também uma questão de responsabilidade com as contas públicas e a sua sustentabilidade, afinal, uma análise econômica perspicaz, busca sempre o equilíbrio ideal entre as taxas tributárias e a receita governamental.

Ora, sabemos que alíquotas excessivamente elevadas vão desencorajar a atividade econômica, enquanto taxas muito baixas podem não ser suficientes para gerar a receita necessária. Contudo, em um setor caracterizado por transações de longa duração e a alta longevidade dos bens envolvidos, alíquotas reduzidas incentivam investimentos substanciais. Desta forma, invariavelmente tendemos a ter como resultado a facilitação de novas operações, novas construções e projetos, maiores oportunidades de geração de empregos e, por conseguinte, maior arrecadação tributária ao longo do tempo.

Diante disso, optar por alíquotas em tese mais baixas que a atual é uma estratégia mais segura para estimular o crescimento, reduzindo o impacto fiscal imediato sobre investidores, empreendedores e outros contribuintes. Essa abordagem não apenas facilita a execução de um maior número de projetos de construção e desenvolvimento imobiliário, entre outras operações com bens imóveis, mas também desencadeia uma série de benefícios econômicos substanciais. O modelo proposto fomenta a demanda em setores diretamente e indiretamente ligados às atividades econômicas dessas operações, abrangendo desde a fabricação de materiais até serviços especializados como engenharia e arquitetura. Isso resulta na expansão da base econômica, no aumento da receita tributária futura e no verdadeiro desenvolvimento sustentável para o setor.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal FERNANDO MARANGONI

Sala das Sessões, em de de 2024.

Deputado **FERNANDO MARANGONI**
UNIÃO/SP

Apresentação: 09/07/2024 16:10:37.067 - PLEN
EMP 171 => PLP 68/2024

EMP n.171



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD244047741800>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Marangoni



* C D 2 4 4 0 4 7 7 4 1 8 0 0 *