



AELO

Associação das Empresas de Loteamento
e Desenvolvimento Urbano

**GRUPO DE TRABALHO SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DA
REFORMA TRIBUTÁRIA**

PLP 68/2024

Perfil Econômico do Setor de Loteamento e Desenvolvimento Urbano

O setor é um elo fundamental da cadeia da construção

Sua atividade viabiliza obras residenciais que movimentam o setor de edificações, ampliam a base de arrecadação das Prefeituras e incorporam ao espaço urbano áreas residenciais de forma ordenada e com infraestrutura completa

GRANDES NÚMEROS DO SETOR (2023)

- 102 mil lotes lançados
- VGV de R\$ 19,4 bilhões
- Valor adicionado (PIB setorial) de R\$ 4,9 bilhões

Considerando os efeitos diretos e indiretos e induzidos, a atividade gera anualmente 25 mil postos de trabalho

Além disso, cada R\$ 1 milhão em obras gera em média 7 empregos na construção civil (edificação nos lotes após a venda)

Em 2023 a geração de empregos na construção imediata de moradias (35% dos lotes) foi estimada em 86 mil postos de trabalho

GERAÇÃO DE EMPREGO



TRIBUTAÇÃO

O setor arrecada anualmente R\$ 1,72 bilhão em tributos

A geração adicional de IPTU por conta da construção imediata (35% dos lotes) chega a de R\$ 125,4 bilhões em nível nacional

Se todos os lotes fossem vendidos e edificados, esse potencial chegaria a R\$ 358,3 bilhões a mais de IPTU arrecadado anualmente

O VGV da atividade de loteamento e desenvolvimento urbano equivale a 17,8% do valor da produção de incorporadoras e construtoras

O número de lotes lançados anualmente é da mesma ordem de grandeza do número de financiamentos do SFH para imóveis novos

COMPARATIVOS SETORIAIS



O Setor de Loteamentos e o Regime Tributário Atual

Breve caracterização do setor

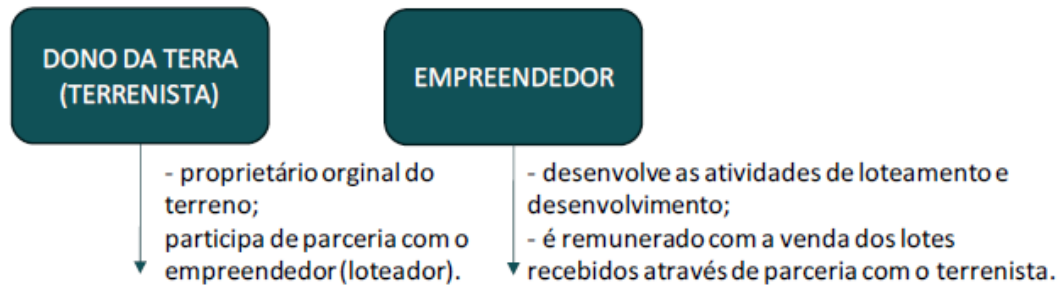
- A atividade de loteamento e desenvolvimento urbano consiste na divisão de gleba (isto é, porção de terra ainda não urbanizada) em lotes destinados para edificação. Envolve a abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos ou prolongamento e ampliação das estruturas existentes. Pode requerer a execução de obras de infraestrutura, entre outras obrigações legais do projeto de urbanização.
- Originalmente, a legislação previa que somente o proprietário do terreno poderia loteá-lo – exigência que foi flexibilizada gradativamente. Em 2021, foi mencionada, expressamente, a possibilidade de parcelamento do solo por meio de parceria entre a empresa loteadora e o proprietário da terra, na Lei nº 14.118.
- Assim, os modelos de negócios da atividade de loteamento urbano têm como principais agentes o proprietário do terreno, denominado frequentemente de terrenista, e o empreendedor, que desenvolve as atividades de loteamento e desenvolvimento. Os tipos de parceria mais usuais são:
- **Sociedade em Conta de Participação (SCP):** O loteador compromete-se com todos os negócios necessários para o desenvolvimento e execução do loteamento e responde por eles de forma pessoal e ilimitada. O terrenista tem responsabilidade limitada e não responde pelos negócios realizados com seu patrimônio.
- **Sociedade de Propósito Específico (SPE):** sociedade de responsabilidade limitada. Enquanto o terrenista se compromete com o aporte do terreno na SPE, o empreendedor realiza aportes de capital, nos montantes necessários para o desenvolvimento e execução do loteamento e para a gestão da SPE.

O Setor de Loteamentos e o Regime Tributário Atual

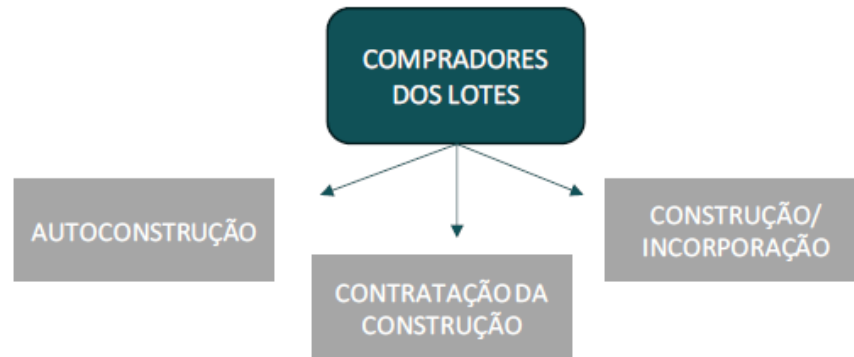
Modelos de negócios da atividade de loteamento urbano

Estabelecimento de parceria entre loteador e terrenista

ATIVIDADE DE LOTEAMENTO E DESENVOLVIMENTO

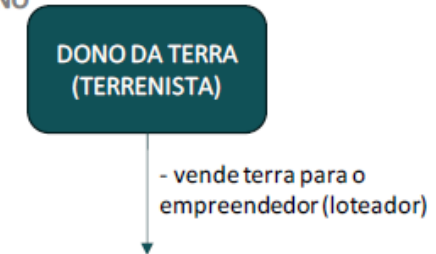


ATIVIDADE DE EDIFICAÇÃO

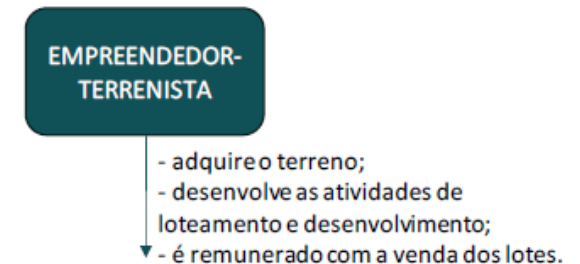


Aquisição de terreno pelo empreendedor

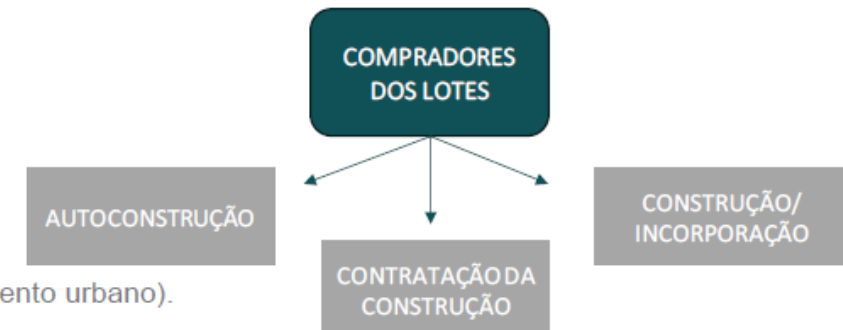
PROPRIEDADE DO TERRENO



ATIVIDADE DE LOTEAMENTO E DESENVOLVIMENTO



ATIVIDADE DE EDIFICAÇÃO



O Setor de Loteamentos e o Regime Tributário Atual

Importância econômica

- Em pesquisa realizada com 67 empresas do setor, a consultoria Ecconit apurou que **foram vendidos, em média, 141,2 mil lotes por ano entre 2019 e 2022**. O número de lotes vendidos equivaleu a aproximadamente **11,2% do total de domicílios criados e a 16% do número de casas no Brasil no período em questão**, de acordo com o mesmo estudo.
- No que tange à geração de empregos, a atividade de loteamento e desenvolvimento urbano é pouco intensiva em trabalho. De acordo com as microdados do Relatório Anual de Informações Sociais (RAIS), a quantidade de vínculos celetistas ativos na subclasse “6810-2/03 – Loteamento de imóveis próprios” totalizou 6.491 em 2023, o que corresponde a **3,4% do estoque de empregados formais no segmento de “Atividades Imobiliárias”**. Vale ressaltar que a subclasse mencionada não inclui loteamento de imóveis próprios com a realização de benfeitorias (como construção de vias, serviços de infraestrutura etc.).
- Em relação à arrecadação de tributos, a **atividade arrecadou R\$ 273,7 milhões em 2022**, de acordo com dados da Receita Federal, para a subclasse “6810-2/03 – Loteamento de imóveis próprios”, referentes à arrecadação de PIS/Cofins e IPI.

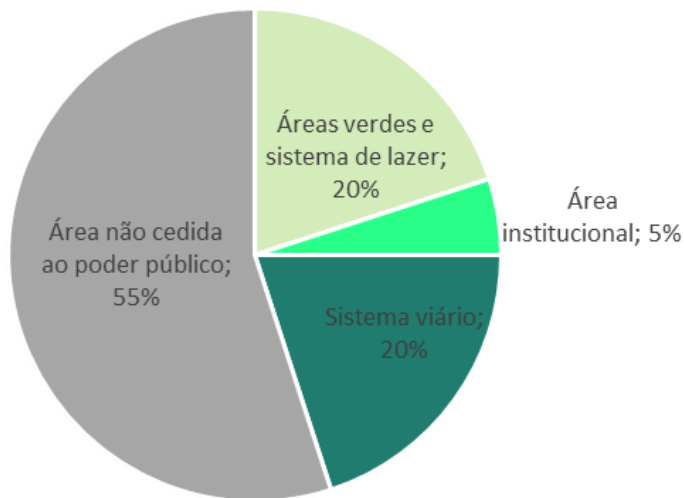
O Setor de Loteamentos e o Regime Tributário Atual

Importância econômica: externalidades e razoabilidade de tratamento especial



- O conceito de externalidade se refere a **efeitos indiretos que as ações de um agente econômico têm sobre o bem estar dos demais**. Tais efeitos não são incorporados de forma adequada nos preços vigentes na economia. Nesse contexto, **a atividade de parcelamento do solo tem papel fundamental no desenvolvimento da infraestrutura nos locais em que são estabelecidos os loteamentos, o que gera externalidades positivas para o restante da população da região.**

Composição da gleba aprovada em SP



Fonte:
AELO./compilação dos
certificados Grapohab

- Após desenvolvida, a infraestrutura construída costuma ser cedida às concessionárias ou aos poderes concedentes. Nesse sentido, em 2023, **a área doada aos municípios paulistas correspondeu a 45% da área total da gleba aprovada no estado**. A área compreende sistema viário, praças, áreas verdes, sistemas de lazer, espaços públicos comunitários para fins de instalação de equipamentos de educação e cultura e equipamentos urbanos de abastecimento de água, sistemas de esgoto, energia elétrica etc. **Caso o novo sistema tributário desincentive o setor de parcelamento do solo, haveria prejuízo ao desenvolvimento da infraestrutura gerada pelo setor.**
- Vale ressaltar que a atividade de parcelamento do solo pode perder espaço para a informalidade, que poderia gerar um conjunto de externalidades negativas, como degradação do solo, geração de resíduos e ausência de arrecadação fiscal. Eventual sobretaxação da atividade contribuiria para o surgimento (ou eventual expansão) desse tipo de atividade informal.

O Setor de Loteamentos e o Regime Tributário Atual

- Em termos de tributação direta, a atividade de loteamento e desenvolvimento urbano se foca exclusivamente de **PIS**¹ e **COFINS**², contribuições sociais que são cobradas sobre a receita. São reguladas pelas Lei nº 9.718/1998, Lei nº 10.147/2000 e Lei nº 10,833/2004, e suas alíquotas variam de acordo o seu regime de cumulatividade: 0,65% para o PIS e de 3,00% para a COFINS no regime cumulativo, 1,65% para o PIS e de 7,65% para a COFINS no regime não cumulativo. **No caso, tais alíquotas incidiriam sobre a receita decorrente da venda dos lotes.**
- A determinação do regime de cumulatividade se dá de acordo o regime de apuração do lucro no Imposto de Renda de Pessoa Jurídica (IRPJ): empresas que apuram pelo regime de lucro presumido recolhem contribuições pelo regime de cumulatividade, aquelas que apuram pelo regime de lucro real recolhem as contribuições pelo regime de não cumulatividade.
- Dados da Receita Federal obtidos nos “Estudos Setoriais de Pessoas Jurídicas” indicam que a vasta maioria das empresas de loteamentos optam pelo regime de lucro presumido, estando sujeitos ao PIS/COFINS cumulativo à alíquota de 3,65% incidente sobre a receita da venda de lotes. Encontra-se, porém, algumas empresas que se submetem ao recolhimento de lucro real, de modo que estas se enquadrariam no regime não cumulativo de PIS/COFINS.

¹ Contribuição ao Programa de Integração Social,

² Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

O Setor de Loteamentos e o Regime Tributário Atual

- Em que pese não haja a incidência de ISS, ICMS e IPI diretamente sobre a atividade de loteamento, tais impostos, junto das próprias contribuições de PIS/COFINS, incidem em serviços tomados pela atividade de loteamento e pelos insumos utilizados e acabam compondo indiretamente a carga tributária das loteadoras por meio de *hidden tax* ou resíduo tributário;
- **Exemplo:** serviço de marketing tomado pela loteadora, prestado por uma empresa que recolhe IRPJ pelo lucro presumido. A empresa que presta este serviço a loteadora recolhe ISS, PIS e COFINS na prestação de seu serviço, todos estes tributos cumulativos **e que são repassados via preço.**
- Segundo Estudo FM/Derraick, elaborado com base em dados fornecidos pela AELO (que obteve acesso a dados efetivos de empresas do setor de loteamento), para além dos 3,65% de PIS/COFINS incidente sobre a venda de lotes há ainda uma incidência de 2,67% de resíduo tributário, compondo uma carga total de 6,32%.

	Carga Tributária
PIS	0,65%
COFINS	3,00%
Resíduo Tributário	2,67%
Total	6,32%

Fonte: Estudo FM/Derraick com dados AELO. Elaboração: *Tendências*.

Particularidades e preocupações do setor de loteamento

Resumo



- A introdução do IVA dual (CBS e IBS), conforme proposto na Reforma Tributária, visa eliminar a cumulatividade do sistema tributário.
- Espera-se um aumento nas alíquotas nominais, porém, será possível deduzir impostos já pagos nas etapas anteriores do processo produtivo através de créditos tributários, alinhando-se ao princípio da **neutralidade fiscal**.
- O sistema de IVA é adequado para setores com ciclos produtivos curtos, onde há uma sobreposição frequente entre receitas e despesas, comum em setores industriais.
- **Setor de loteamento:**
 - **Longo ciclo produtivo:** Não é compatível com o regime de competência, devido a extensão de tempo necessário para completar os projetos.
 - **Período de transição:** O longo ciclo produtivo do setor pode superar até mesmo o período de transição estimado, criando incertezas ainda maiores para o setor.
 - **Descasamento de despesas e receitas:** Gera um intervalo de tempo em que não é viável a utilização de créditos tributários, devido à distância temporal entre créditos e débitos.
 - **Aproveitamento dos créditos:** Existe falta de clareza sobre quando e como os créditos tributários são disponibilizados.

Particularidades e preocupações do setor de loteamento

Potencial Aumento de Alíquotas

A alíquota nominal foi definida pela alíquota base de 27,5%, com redutor de 20,0%, resultando em 22,0%.

Reforma Tributária	Alíquota Média Nominal da Reforma (b)	Créditos com a Reforma Tributária (c)	IVA Teórico (d) = (b) - (c)	Alíquota de Manutenção (e) = (a)	Gap Bruto de Alíquotas (f) = (e) - (d)
CBS (Federal)	8,00%	3,35%	4,65%	6,32%	1,67%
IBS (Subnacional)	12,00%	5,85%	8,15%	0,00%	-8,15%
	2,00%				
Total	22,00%	9,20%	12,80%	6,32%	-6,48%

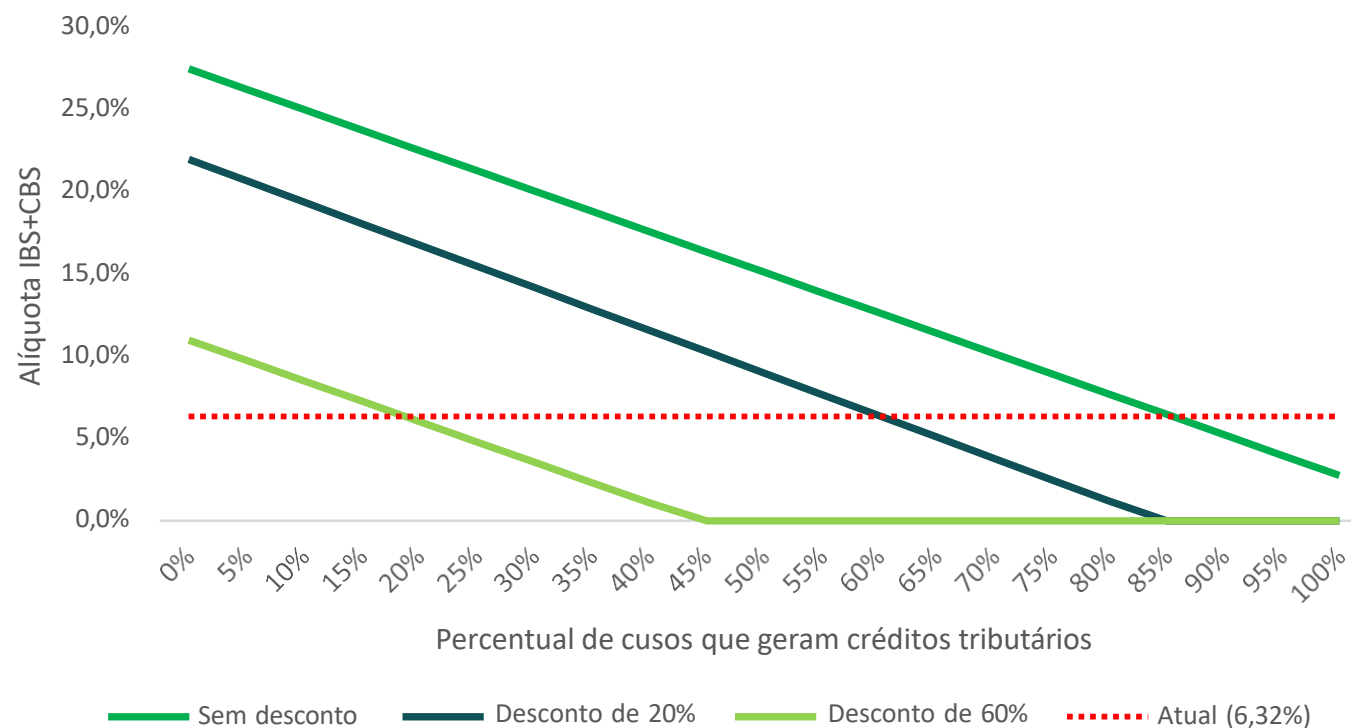
Ainda que a Reforma Tributária traga uma ampliação da capacidade de geração de créditos para o Setor, é improvável que essa medida seja suficiente para neutralizar o impacto do aumento das alíquotas nominais, gerando um gap tributário de 6,48%.

Considerando a atual estrutura de custos e despesas do Setor e classificando-as de acordo com as novas regras, tem-se a estimativa “otimista” de que a Setor teria uma obtenção de créditos tributários nominais de apenas 9,20%, tornando a alíquota nominal de 22,0% em uma alíquota efetiva teórica de 12,80% - uma majoração de 2,03 vezes da atual alíquota efetiva.

Particularidades e preocupações do setor de loteamento

Potencial Aumento de Alíquotas

Mesmo com o redutor de 20%, a neutralidade fiscal para o Setor de loteamentos estaria longe de ser alcançada



Mesmo com 20,0% de desconto sobre a alíquota nominal estimada de IBS e CBS de 27,5%, o que resultaria em 22,0% de alíquota efetiva, o Setor teria que se creditar em praticamente 65% de seus custos e despesas sob as novas regras da Reforma Tributária para que sua alíquota nominal fosse mantida.

Se o Setor estivesse sob o regime de desconto de 60% (com alíquota efetiva de 11,0%) o percentual de custos que deveriam gerar créditos ao Setor teriam que ser de 20% para que a neutralidade fiscal fosse mantida.

Elaboração: *Tendências*.

Potencial Aumento de Alíquotas

Impactos em redução de margens e aumento de preços

	Regime Atual		Reforma Tributária ¹		
	R\$	A.V. %	R\$	A.V. %	A.H. %
Receita Bruta (Preço Final)	1.067.463,71	100,00%	1.220.000,00	100,00%	14,29%
Tributos sobre a Receita Bruta	67.463,71	6,32%	220.000,00	18,03%	226,10%
Créditos Tributários	-	0,00%	92.000,00	7,54%	-
Efeito Tributário Real	67.463,71	6,32%	128.000,00	10,49%	89,73%
Receita Líquida (Preço Base)	1.000.000,00	93,68%	1.092.000,00	89,51%	9,20%

Elaboração: *Tendências*.

¹ De acordo com as novas regras da reforma tributária o IVA terá o cálculo realizado “por fora”, incidindo diretamente sobre o Preço Base (Receita Líquida) do serviço comercializado. Dessa forma, quando calculado pela Receita Bruta (Preço Final) o IVA de 22,0% representará 18,03% de tributação efetiva. A mesma dinâmica é aplicada aos créditos tributários. Os créditos representam 9,20% do Preço Base (Receita Líquida), e quando calculado pela Receita Bruta (Preço Final) representam 7,54% de créditos efetivos.

Nos seus termos atuais, em um primeiro impacto, a reforma acarretaria uma elevação de **14,29%** nos preços do Setor. **Ou seja, em teoria e tudo mais constante**, para fazer frente a uma elevação de tributos, o Setor teria que elevar os preços praticados em no mínimo **14,29%**, encarecendo os preços praticados pelo Setor.

No entanto, ainda precisaria ser levado em conta a nova dinâmica dos custos e despesas incorridos pelo setor após a reforma, além de que uma porção maior das receitas já estaria comprometida com o pagamento dos tributos aumentados.

Particularidades e preocupações do setor de loteamento

Potenciais problemas pós-reforma

- Além do potencial aumento de alíquotas, o longo ciclo produtivo do setor de loteamento faz com que o regime de caixa seja o mais adequado, como é atualmente.
- Em geral, a Reforma busca adotar um sistema mais próximo ao regime de caixa, como evidenciado pela introdução do *split payment*. No entanto o PLP apresenta ambiguidades que podem levar à adoção de um regime de competência para o setor de loteamentos.
- O art.238 indica um regime de competência, enquanto o art. 247 parece sugerir um regime de caixa.

“Art. 238. Considera-se ocorrido o fato gerador do IBS e da CBS:

I - na alienação de bem imóvel, no momento do ato de alienação ou na celebração, inclusive de quaisquer ajustes posteriores, do contrato de alienação, ainda que mediante instrumento de promessa, carta de reserva com princípio de pagamento ou qualquer outro documento representativo de compromisso, ou quando implementada a condição suspensiva a que estiver sujeita a alienação;”

“Art. 247. Na incorporação imobiliária e no parcelamento de solo, o IBS e a CBS incidentes na alienação das unidades imobiliárias serão devidos em cada pagamento ou no momento em que o pagamento se tornar devido, o que ocorrer primeiro.”

Particularidades e preocupações do setor de loteamento

Potenciais problemas pós-reforma

- Independente do regime instituído, ainda existe um problema sobre o aproveitamento dos créditos, dado o descasamento entre os gastos com as obras e as receitas com as vendas de lotes.
- A maior parte dos custos de um empreendimento imobiliário é concentrada no início do projeto, enquanto as receitas são diluídas ao longo do tempo, uma vez que os pagamentos são realizados em parcelas prolongadas.
- O Loteador terá a possibilidade de compensar os créditos referentes ao IBS e CBS que foram pagos sobre a aquisição de bens e serviços empregados nas obras do loteamento. No entanto, o ressarcimento desses créditos não é permitido durante o período de construção.
- Considerando que a venda de lotes geralmente acontece após a aprovação do projeto e antes da conclusão das obras, cria-se um intervalo significativo no qual os créditos tributários relacionados às obras permaneceriam inativos, enquanto os impostos sobre a alienação dos lotes já estariam sendo cobrados a cada transação.
- Na prática, isso obrigaria o Loteador a enfrentar uma alíquota nominal mais alta estabelecida pela Reforma Tributária, sem poder utilizar os créditos acumulados durante um extenso período.

Particularidades e preocupações do setor de loteamento

Potenciais problemas pós-reforma

- O longo intervalo entre a ocorrência de débitos e a possibilidade de abatimento de créditos representa uma ineficiência significativa no processo produtivo do setor imobiliário.
- Esse potencial gap acabaria elevando o custo de capital, pois os créditos acumulados ficariam paralisados, sem gerar rendimentos e sem ajuste pela inflação. Isso implicaria custo tributário extra, aumentando ainda mais a carga tributária do setor. Conforme o art. 33 do PLP nº 68/2024:

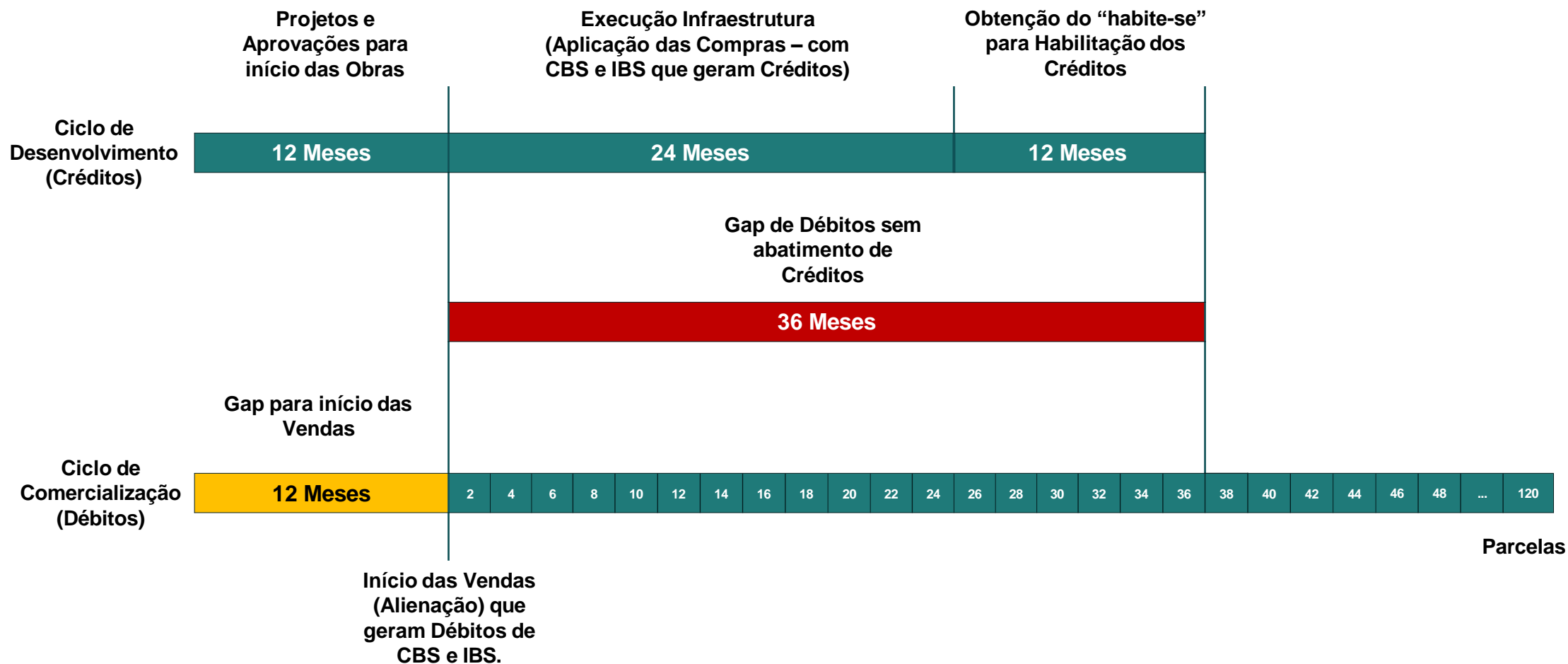
*“Parágrafo único. Os créditos do IBS e da CBS serão apropriados e compensados ou ressarcidos pelo seu valor nominal, **vedada correção ou atualização monetária**, sem prejuízo das hipóteses de acréscimos de juros relativos a ressarcimento expressamente previstas nesta Lei Complementar.”*

- Essencialmente, os créditos gerados e mantidos inativos representariam um empréstimo do Loteador para o governo a custo zero, sem sequer a compensação pela inflação. Portanto, quando esses créditos forem disponibilizados, eles teriam um valor inferior ao momento da compra de insumos.
- Se for implementado o regime de competência, esse problema se intensificaria, pois os tributos seriam devidos no ato da venda dos lotes, ocasionando a tributação de receitas que apenas serão efetivamente recebidas em um futuro distante.



Particularidades e preocupações do setor de loteamento

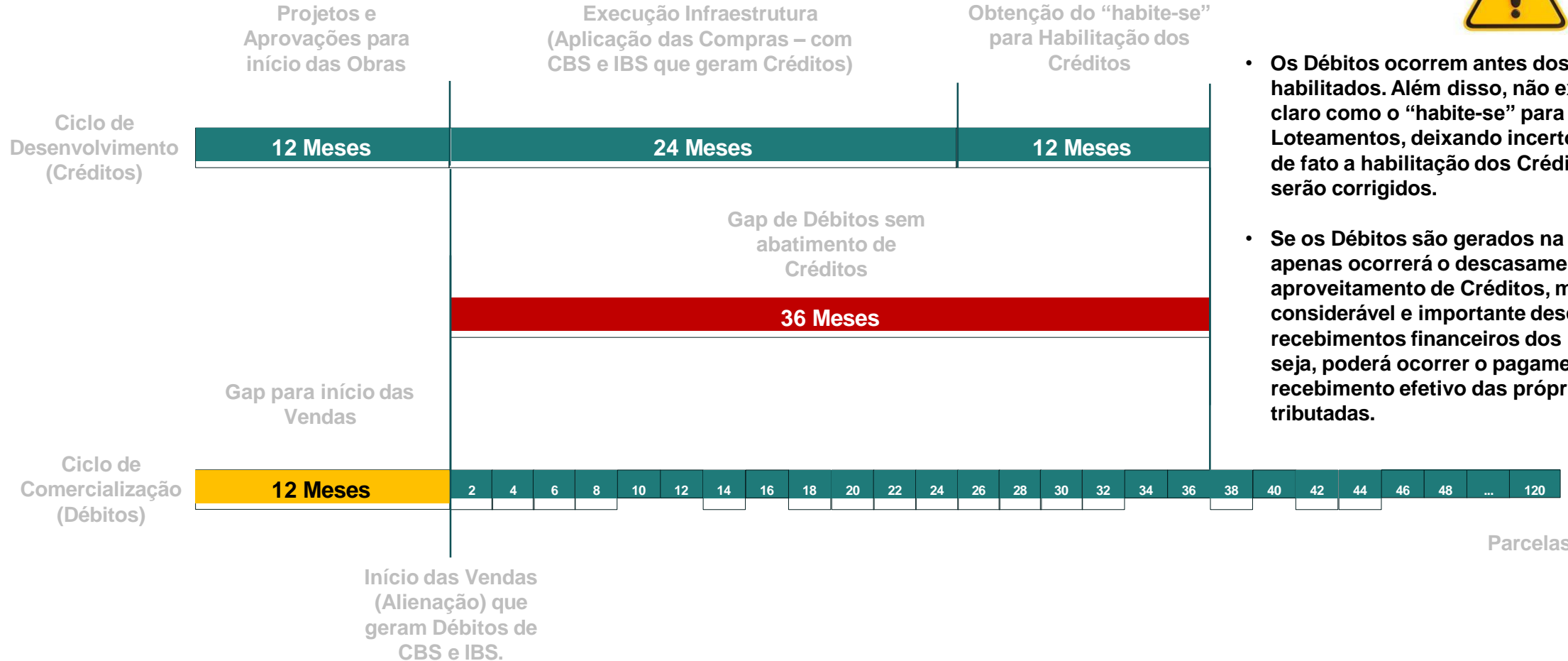
Descasamentos de Fluxo de Caixa





Particularidades e preocupações do setor de loteamento

Descasamentos de Fluxo de Caixa



- Os Débitos ocorrem antes dos Créditos estarem habilitados. Além disso, não existe marco legal claro como o “habite-se” para Setor de Loteamentos, deixando incerto quando ocorrerá de fato a habilitação dos Créditos, que sequer serão corrigidos.
- Se os Débitos são gerados na Alienação, não apenas ocorrerá o descasamento para o aproveitamento de Créditos, mas também um considerável e importante descasamento com os recebimentos financeiros dos lotes vendidos. Ou seja, poderá ocorrer o pagamento de tributos sem recebimento efetivo das próprias receitas tributadas.

Particularidades e preocupações do setor de loteamento

Exemplo hipotético de custo tributário pelo *gap* na habilitação de créditos



60 meses – créditos corrigidos a 8% a.a.

Aquisição de Insumos

Despesa com Insumos: \$128,21

Impostos embutidos (crédito): \$28,21

Alíquota: 22%

Valor líquido de créditos \$ 100

Recebimento e Taxação por IVA

Despesa com pessoal: \$50

Taxa de desconto temporal 8% a.a.

Margem de remuneração: 5% (total)

Alíquota IVA: 22%.

Crédito disponível: \$41,44

Preço Final: \$300,93.

- **Preço final em valor presente: \$204,81**
- **Tributação total em valor presente: \$45,05**
- **Carga tributária total (em todas etapas) em valor presente: 22%**

Particularidades e preocupações do setor de loteamento

Exemplo hipotético de custo tributário pelo *gap* na habilitação de créditos



60 meses – créditos não corrigidos

Aquisição de Insumos

Despesa com Insumos: \$128,21
Impostos embutidos (crédito): \$28,21
Alíquota: 22%
Valor líquido de créditos \$ 100

Recebimento e Taxação por IVA

Despesa com pessoal: \$50
Taxa de desconto temporal 8% a.a.
Margem de remuneração: 5% (total)
Alíquota IVA: 22%.
Crédito disponível: \$28,20
Preço Final: \$319,01.

- Preço final em valor presente: \$217,11
- Tributação total em valor presente: \$56,77
- **Carga tributária total em valor presente: 26,1%**
- Aumento de carga tributária em VP (cumulatividade escondida)
- **Aumento de preço de 6%** (apenas pelo descasamento temporal de créditos).

Particularidades e preocupações do setor de loteamento

Potenciais problemas durante a transição

- O ciclo produtivo de um loteamento é longo, podendo se estender além do período de transição previsto, que tem término estimado para 2078.
- A ausência de regras claras e coerentes para a mudança do sistema tributário pode desestabilizar negociações já estabelecidas ou em progresso, causando distorções significativas.
- Sem uma regulação adequada, uma loteadora pode iniciar seu ciclo produtivo sob um regime e concluir sob outro, aumentando o custo tributário do empreendimento.
 - Um cenário possível é em que os custos das obras podem ocorrer sob um sistema tributário cumulativo, onde não é possível acumular créditos, enquanto as vendas dos lotes podem ocorrer sob um novo regime, com alíquotas mais altas, presumindo a existência de créditos para abatimento.
 - Outra problema poderia surgir para vendas já realizadas, pois com a mudança de regime poderá existir uma incidência dos novos tributos com alíquota distinta sobre um preço de venda já negociado e definido.
- Caso as regras de transição não sejam bem definidas, pode existir uma sobreposição complexa de regimes tributários, adicionando camadas de ineficiência e injustiça para as empresas do setor.

Particularidades e preocupações do setor de loteamento

Habilitação dos créditos

- § 3 do art. 247 do PLP nº68/2024 estipula o momento da apuração do saldo credor sobre os créditos referentes ao IBS e CBS que foram pagos sobre a aquisição de bens e serviços empregados nas obras do loteamento.

*“§ 3º Eventual saldo credor poderá ser objeto de pedido de ressarcimento **após a conclusão da obra e a emissão do “habite-se”** ou, opcionalmente, ser compensado com os valores do IBS e da CBS relativos a outras operações tributadas do contribuinte.”*

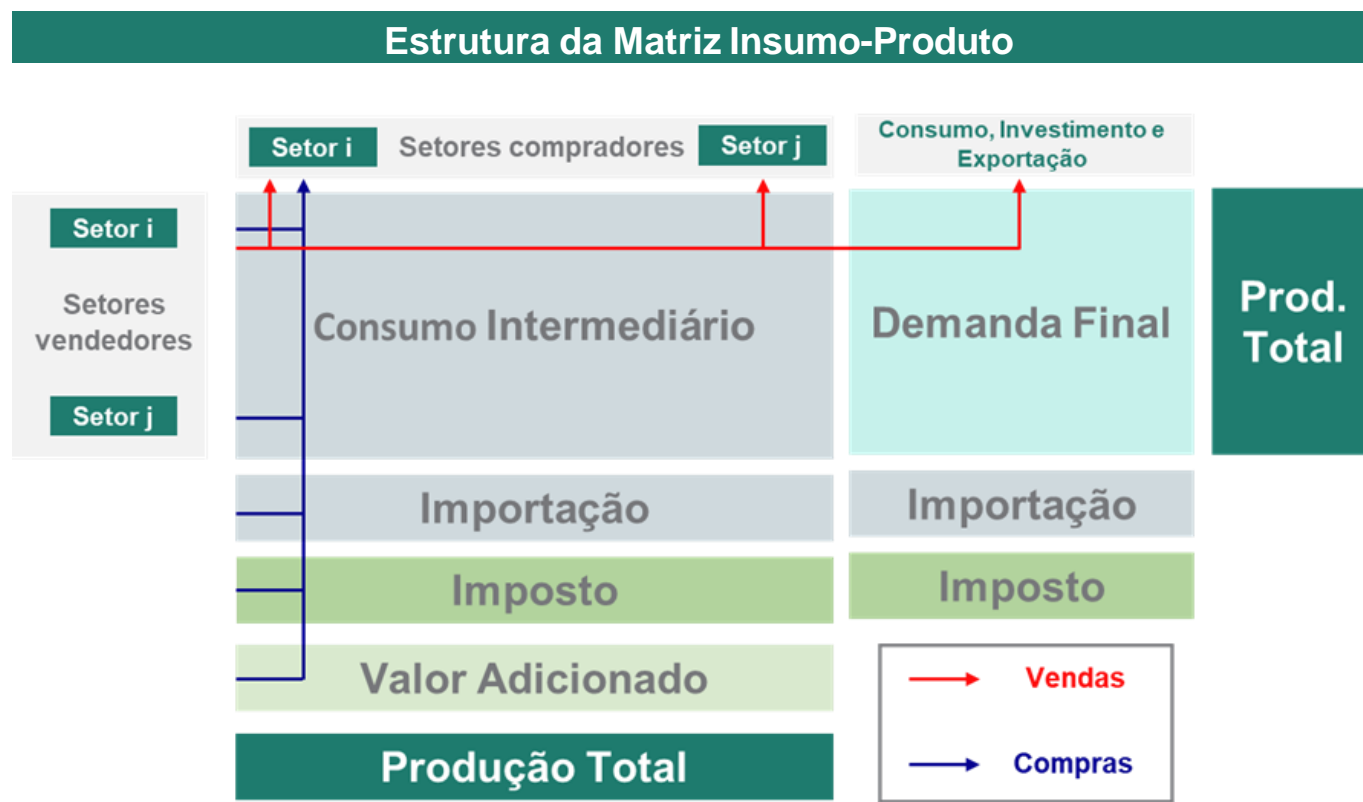
- A emissão do “habite-se” não se aplica à atividade de loteamento. Ou seja, o texto do PLP não esclarece quando o saldo credor pode ser utilizado para o setor de loteamento, uma vez que não há um marco legal definido que estabeleça o término das obras. Apenas é vedado qualquer pedido de ressarcimento de saldo credor durante a construção da obra.
- Também é necessário um esclarecimento sobre a compensação de créditos. Isto é, se eles serão concentrados para loteadoras ou por empreendimento. Não está claro se um loteadora poderá utilizar créditos de um loteamento A para outro loteamento B.

Modelos para Avaliação de Impacto

Metodologia Matriz Insumo-Produto (MIP)

- A partir do impacto no preço estimado de **12,4%**, foi utilizado a MIP para estimar o impacto econômico (direto e indireto) na economia brasileira como um todo.

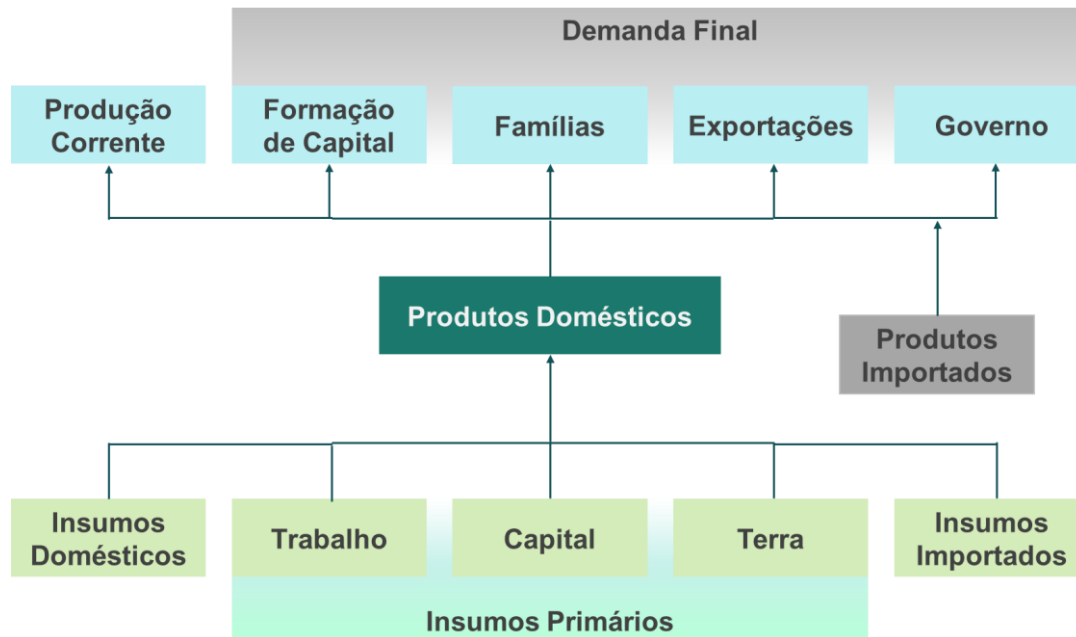
- ✓ A MIP é uma ferramenta utilizada para análise da interdependência entre os diferentes setores da atividade e da relevância de cada um deles para a economia, bem como para a formulação e planejamento de políticas públicas.
- ✓ **A partir da MIP, é possível estimar como uma atividade gera impactos sobre a economia como um todo**, sob a perspectiva de diversos agregados macroeconômicos, incluindo valor da produção, valor adicionado (PIB), impostos e renda das famílias.



Modelos para Avaliação de Impacto

Metodologia Matriz Insumo-Produto (MIP)

Dinâmica da Matriz Insumo-Produto

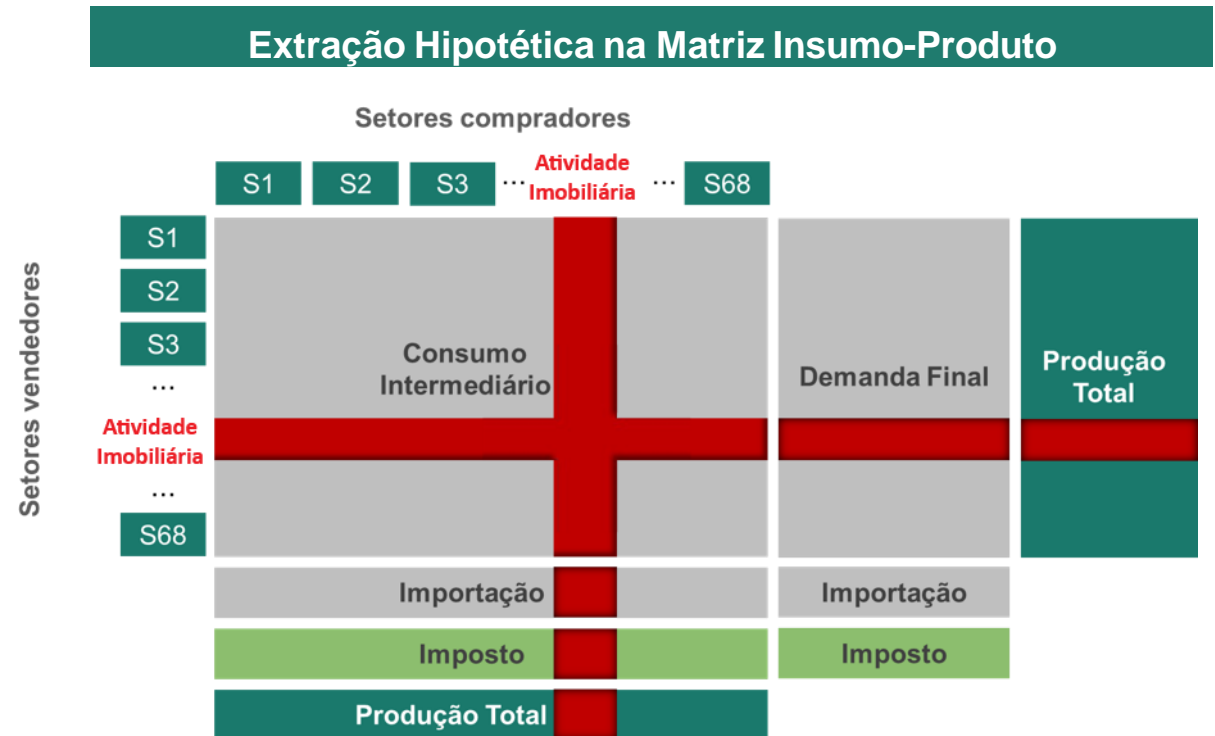


- As relações de Insumo-Produto mostram como os produtos ou serviços são utilizados pelos setores.
- Insumos são utilizados para a produção de produtos domésticos que, por sua vez, são utilizados pelas indústrias como insumos intermediários no processo produtivo ou são consumidos como produtos finais.
- A renda da economia é gerada por meio da remuneração de trabalho, capital e terra agrícola, e é utilizada no consumo de bens finais. A receita do governo é obtida através do pagamento de impostos por empresas e indivíduos.
- As relações econômicas entre os setores podem ocorrer de forma direta ou indireta. Relações diretas são aquelas oriundas das compras/vendas de primeira ordem do setor. Já relações indiretas são aquelas incentivadas pelas demais transações. Através da MIP, é possível captar esses dois efeitos.

Modelos para Avaliação de Impacto

Metodologia Matriz Insumo-Produto (MIP) – Técnica de Extração

- A técnica de extração consiste na extração parcial ou total de um setor da MIP. Ela permite avaliar como a extração de um elo da cadeia produtiva afeta, por exemplo, o nível de atividade na economia.
- Portanto, espera-se que, quanto maior for o nível de interdependência deste setor em relação aos demais da economia, maior será o impacto.
- Neste caso específico, será identificado o impacto do aumento de preço nas vendas e no custo dos insumos do setor de loteamento. Dessa forma, será possível extrair esses valores do setor de Atividade Imobiliária, ao qual a atividade de loteamento pertence.
- Afigura ao lado exemplifica a técnica de extração.



Modelos para Avaliação de Impacto

Modelo de Preços e MIP – Exercício Adicional

- Para estimar os impactos da reforma tributária nos preços, foi identificado o setor da MIP que engloba o serviço de loteamento, que no caso é o da atividade imobiliária.
- Após a calibração do modelo de preços, foram simuladas as principais mudanças da reforma tributária: deixariam de existir impostos cumulativos, a alíquota seria igual para todos os setores não incentivados e a carga se manteria inalterada.
- Com isso, foi estimado que com as mudanças da Reforma Tributária, o preço do setor de Atividade Imobiliária aumentaria em 13,91%. **Note-se que este resultado considera impactos indiretos ao longo da cadeia e, portanto, o resíduo tributário no período anterior à reforma.**

Setor MIP	Impacto em Preço
Atividade Imobiliária	13,91%

Modelos para Avaliação de Impacto

Modelo de Preços e MIP – Exercício Adicional

- Considerando que este aumento ocorra também no serviço de loteamento, é possível estimar os impactos econômicos (direto e indireto).
- A partir do impacto no preço e de uma elasticidade preço de demanda, estima a queda da demanda de R\$ 2,0 bilhões.

Variáveis	Valor
Variação do Preço (%)	13,91%
Elasticidade	-0,25
Variação da Demanda (%)	-3,48%
Demanda - Loteamento (R\$ Milhões)	57.618
Variação da Demanda (R\$ Milhões)	-2.004

- Com isso, a partir da estrutura de custos e vendas da MIP, identifica-se a parcela de vendas que deixará de ser destinada a outras indústrias e à demanda final. Além disso, determina-se quanto o setor deixará de comprar em insumos devido à queda da demanda.

Variáveis	Valor (R\$ Milhões)
Demanda	-2.004
Demanda Final	-1.736
Consumo Intermediário	-267
Custos	-133

Modelos para Avaliação de Impacto

Modelo de Preços e MIP – Exercício Adicional

- Utilizando a técnica de extração dos valores de R\$ 2.004 milhões e R\$ 133 milhões dos componentes de custos e vendas do setor imobiliário, estima-se o impacto econômico (direto e indireto) que a reforma tributária terá ao aumentar o preço médio dos produtos de loteamento em 13,91%.

Variáveis	Valor
Produção (R\$ Milhões)	-2.436
PIB (R\$ Milhões)	-2.066
Impostos (R\$ Milhões)	-42
Salário (R\$ Milhões)	-103
Emprego	-2.772

NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DO PLP 68/2024

Propostas

1) AJUSTE NO REDUTOR DE ALÍQUOTA:

- 80% para os casos de loteamentos em parceria com os terrenistas
- 60% para os casos em que o terrenista é o próprio loteador

2) FICAR EXPRESSO QUE O IBS E O CBS SÃO DEVIDOS NO MOMENTO DE RECEBIMENTO DOS VALOR – REGIME CAIXA

3) TRANSIÇÃO - REGIMES OPTATIVOS – não cumulativo e crédito amplo, e cumulativo sem créditos a fim de garantir a transição (manter o regime de pis/cofins nas vendas já realizadas, longo prazo)

4) INCLUIR FATOR REDUTOR SOCIAL para venda de lotes devendo:

- corresponder ao valor efetivo da operação, garantia de correção pelo IPCA, proibição de pautas de referência
- incluir qualquer outorga ou contrapartida (comprovada pelo instrumento de garantia e cronograma de obras do loteamento – artigo 18 – inciso V da lei 6766/79)



AELO

Associação das Empresas de Loteamento
e Desenvolvimento Urbano

NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DO PLP 68/2024

Propostas

- 5) **DISTRATOS:** endereçar tratamento adequado
- 6) **OPERAÇÕES TRIBUTADAS PELO IBS NÃO PODEM SER TRIBUTAS PELO ITBI**
- 7) **EXCLUSÃO DO IPTU E ITR** das operações de cbs/ibs;
- 8) **IBS E CBS NÃO DEVEM INCIDIR SOBRE OPERAÇÕES DE GARANTIAS OU PERMUTAS DE IMÓVEIS;**
- 9) **JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA NÃO DEVEM SER TRIBUTADOS** - receita financeira
- 10) **RET LOTE**



PROPOSTA DE EMENDA AO PLP 108/2024 – Exclusão dos dispositivos que alteram o fato gerador e a base de cálculo do ITBI.