



# Operações com Bens Imóveis

Audiência Pública PLP  
68/2024

JEFFERSON VALENTIM  
CONSEFAZ/FEBRAFITE

Pilar do modelo:



Mecanismo de débito e crédito.



Imprescindível para a desoneração dos bens de capital.

# Modelo proposto:

---



Vários modelos são possíveis, cada um com vantagens e desvantagens em relação aos demais;



O modelo apresentado no PLP tem como principal ponto positivo a simplicidade;



Carece, talvez, de pequenos ajustes no sentido de definição de regras antielisivas e estabelecimento de critérios objetivos para conceitos gerais (preponderância econômica, habitualidade, volume que caracteriza intuito econômico), para garantir previsibilidade.

# Mecanismos para manter simplicidade



Cadastro nacional unificado;



Valor de referência (com presunção relativa);



Redutor de ajuste (garantir que o imposto incida apenas sobre valor agregado, sem gerar cumulatividade);



Não incidência para Pessoas Físicas e Simples Nacional que optarem pela tributação sobre o faturamento.

# CIB (CNPJ e CPF)

---

- Absolutamente imprescindível;
- Ferramenta mais do que adequada e que vai levar todas as instâncias da AT a ganhos de produtividade;

Mas...

- A composição atual do órgão decisório é a seguinte::
  1. 10 representantes do governo federal (6 do Ministério da Economia)
  2. 3 representantes da sociedade civil
  3. 2 representantes dos municípios
  4. 1 representante dos estados

Governo pode mudar a composição por decreto.

A presidência é necessariamente da União.

Essa composição é a mais adequada para cuidar do cadastro do tributo mais importante para Estados e Municípios?

# Carga Tributária

---

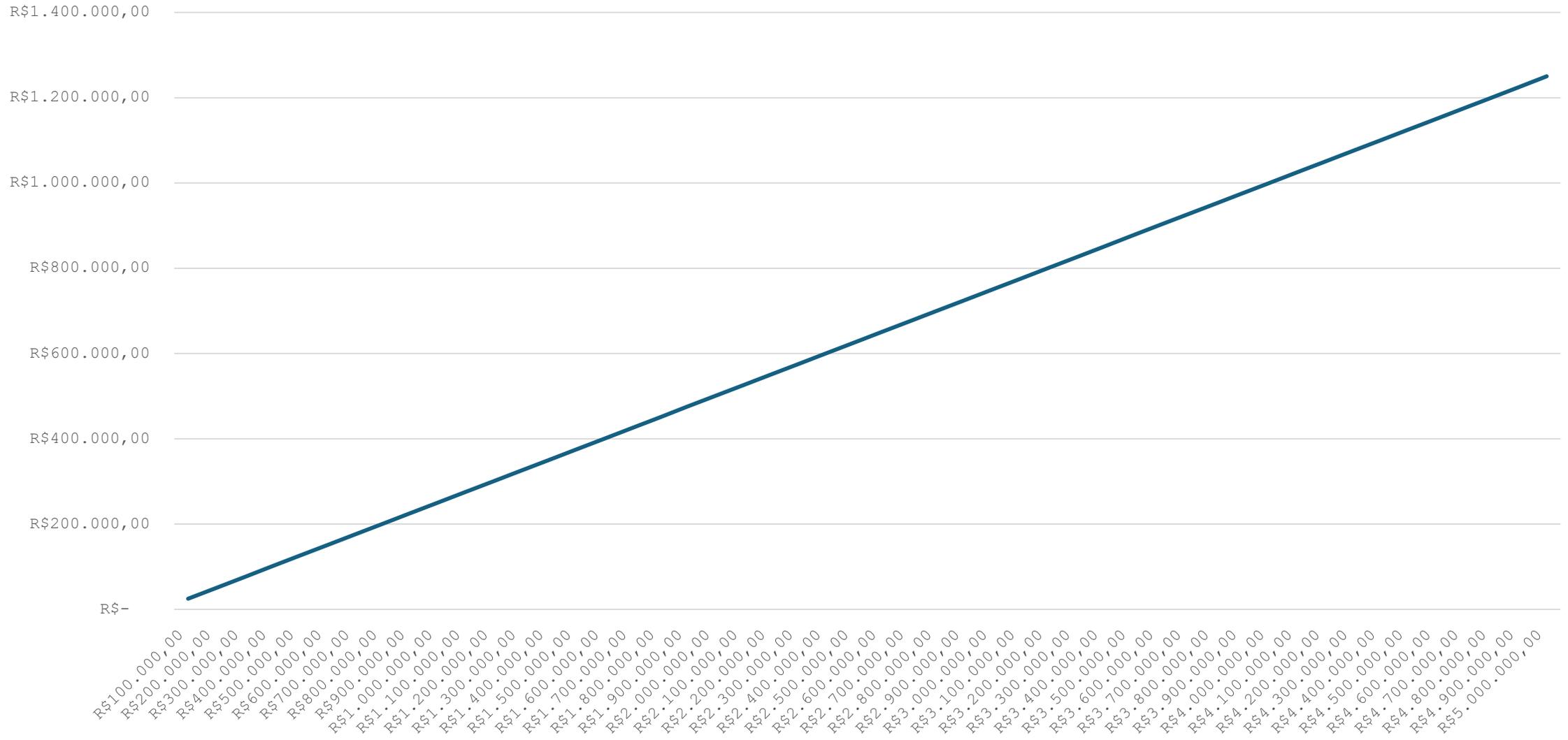
Mecanismos de controle do modelo:

1 - Redução de alíquotas (artigo 246);

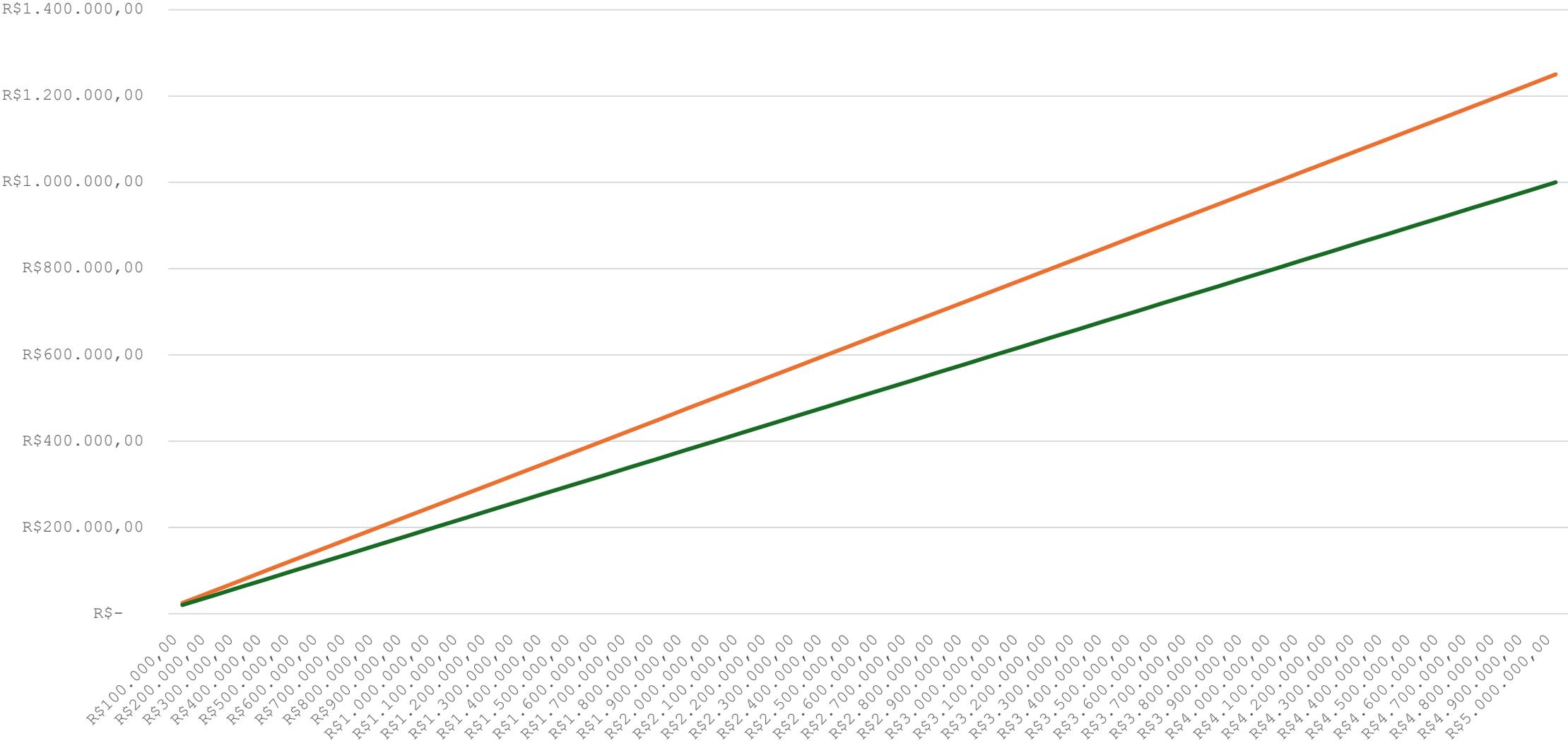
2 - Redutor social (artigo 245).



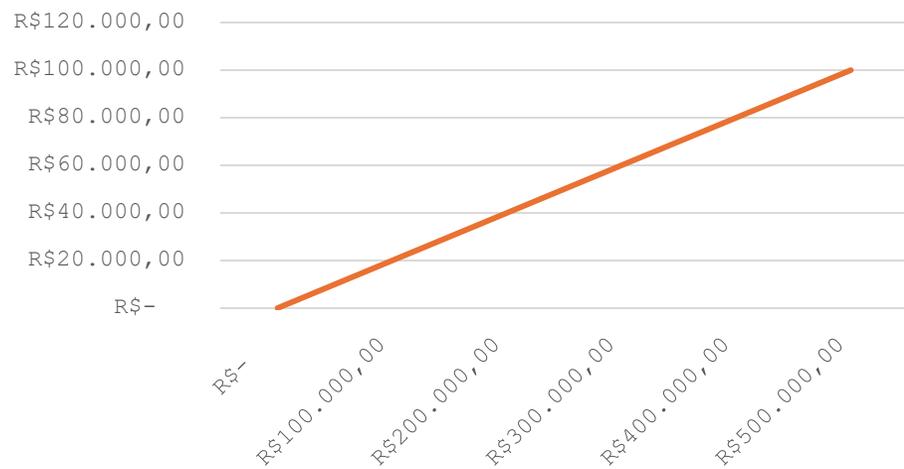
# Carga tributária a uma alíquota flat de 25%



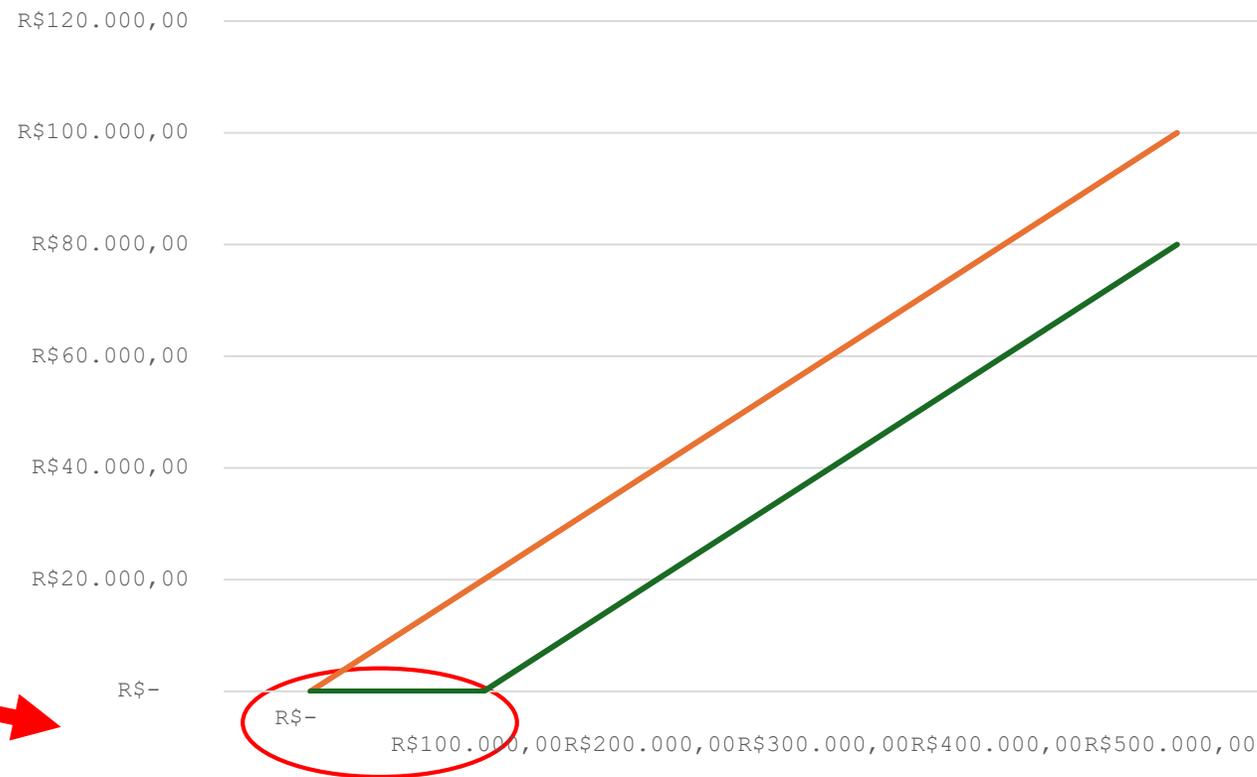
Aliquotas de 25% e 20%



Imóveis de até 500k



Imóveis de até 500k com Redutor social - 100k



Área com não tributação  
(carga tributária menor  
que a atual)



# Carga tributária

---

- Nosso sistema atual é tão perverso que é praticamente impossível estimar com razoável precisão o tamanho da carga tributária atual.
- Deve ser analisada para o setor como um todo, não a partir de recortes enviesados;
- Deve ser analisada também em função da carga tributária total e do possível impacto sobre a alíquota de referência. Cada real a menos pago em operações com imóveis, será um real a mais pago no restaurante, na escola, na farmácia.