

PRINCIPAIS PONTOS DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 68/2024

Operações com Bens Imóveis

Fernando Guedes Ferreira Filho
Vice-Presidente Jurídico

OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

NO REGIME ESPECÍFICO

Incorporação e Loteamentos

Construção

Locação

Administração

Intermediação

OUTROS REGIMES

Reabilitação Urbana de Zonas Históricas

Bens de Capital

Contratações (obras) públicas

Serviços profissionais

OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

Redutores de base de cálculo (imobiliário)

Redutor de ajuste (terreno)

Redutor social (residencial)

- Incorporação – R\$100k
- Loteamento – R\$30k
- Locação – R\$600

Redutor de alíquota

- Construção, incorporação, loteamento, intermediação e administração – 50%
- Locação – 70%

Créditos de insumos e serviços

- Construção: no caso de prestação a não contribuinte, com materiais, restrito ao valor do débito dos serviços

FATO GERADOR

Regime de caixa

- Incorporação
- Loteamento
- Locação
- Intermediação
- Administração
- Obras públicas

No fornecimento

- Serviços de construção

Não incidência

- Permuta
- Constituição ou transmissão de direitos reais de garantia
- Gestão de fundos patrimoniais (Lei nº 13.800/19)

TRANSIÇÃO

Incorporações – Opção efetivada até 31 de dezembro de 2028

CBS (OPÇÃO PELO RET)

- Incorporação geral - 2,08%
- Faixa 1 FAR MCMV – 0,53%
- Não apropria créditos
- Não utiliza redutor de ajuste
- Não utiliza redutor social

IBS

- Não paga
- Não apropria créditos

TRANSIÇÃO

Incorporações – Operações a partir de 1º de janeiro de 2029

CBS

- Se no RET (opção em data anterior a 1º/01/29)
 - Não utiliza redutor de ajuste
 - Não utiliza redutor social
 - Não apropria créditos
- Se no regime geral
 - Utiliza redutor de ajuste
 - Utiliza redutor social
 - Apropria créditos

IBS

- Se no RET (opção em data anterior a 1º/02/29)
 - Não paga
 - Não apropria créditos
- Se no regime geral
 - Utiliza redutor de ajuste
 - Utiliza redutor social
 - Apropria créditos (com regra própria para compensar valores relativos ao ICMS e ISS nas aquisições até 31/12/2032)

DESAFIOS

- “Regulamentação da regulamentação”
- Reforma sobre a renda
- Contratos de compra e venda, de serviços
- Negociações com clientes e fornecedores
- A nova formação de preços
- Questões societárias
- Rateio de despesas
- Logística
- Adoção de sistemas industrializados
- Gestão de fluxo de caixa
- Definir o ERP
- Outras situações

OBRIGADO!