

# 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!