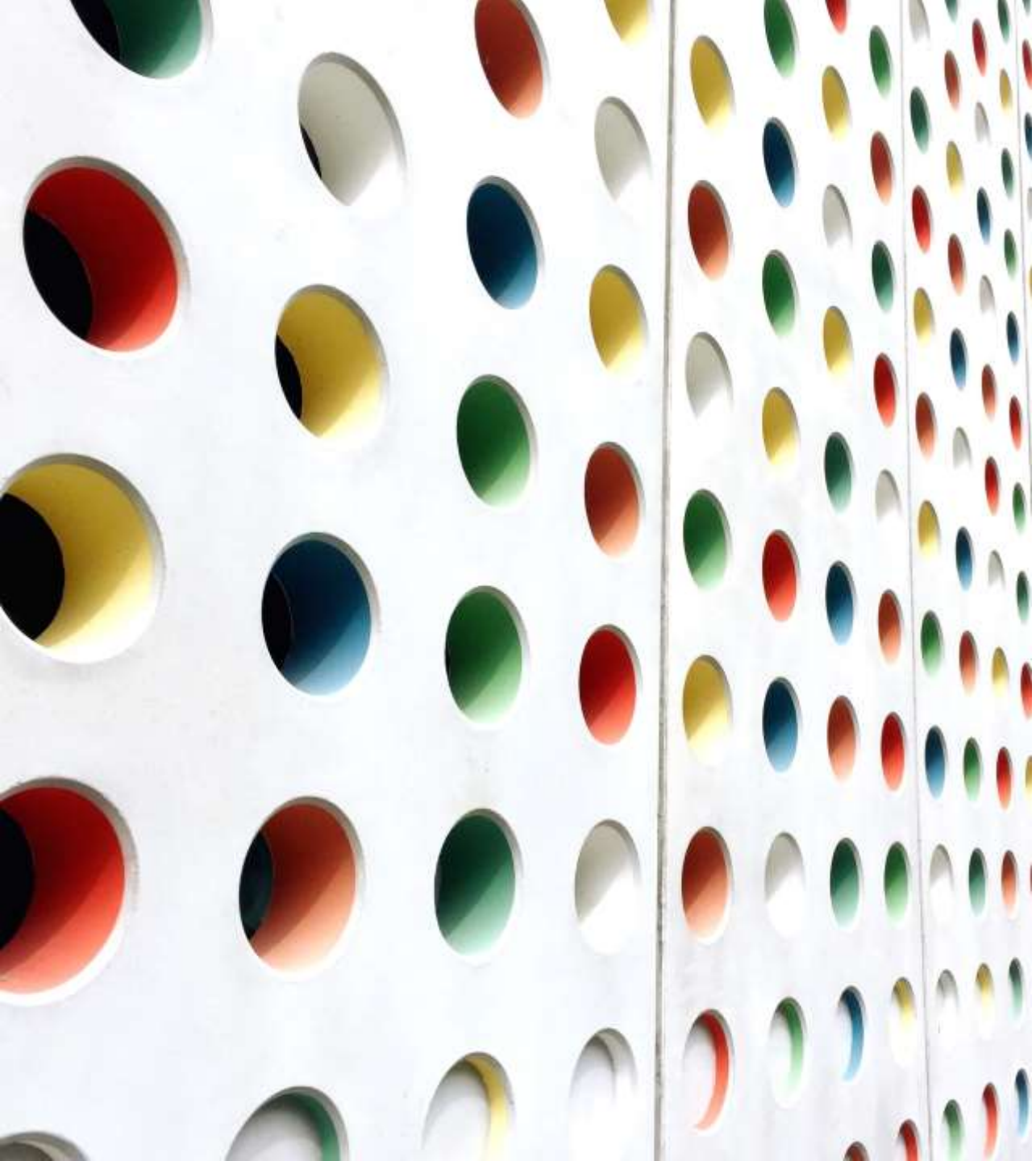

CBIC

PLP 108/2024

CBIC

O setor da construção tem desempenhado importante papel na busca por desenvolvimento econômico e inclusão social no Brasil. Gerador intensivo de emprego e renda, com um ciclo de atividade longo, o setor tem potencial para uma contribuição ainda maior – para isso, será importante contar com previsibilidade, segurança jurídica e um ambiente de negócios mais favorável.

Nesse cenário, a parceria com o poder público na formulação e execução de políticas públicas é uma das prioridades na atuação da **Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC)**, entidade que representa institucionalmente o setor e promove a integração da cadeia produtiva da construção em âmbito nacional.

Atualmente a entidade reúne 98 sindicatos e associações patronais do setor da construção, presentes nas 27 unidades da Federação.

CBIC

O ESCOPO DO PLP 108/2024

Ementa: Institui o Comitê Gestor do Imposto sobre Bens e Serviços - CG-IBS, dispõe sobre o processo administrativo tributário relativo ao lançamento de ofício do Imposto sobre Bens e Serviços - IBS, sobre a distribuição para os entes federativos do produto da arrecadação do IBS, e sobre o Imposto sobre Transmissão Causa mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos - ITCMD, e dá outras providências.

O QUE O PLP 108/2024 PREVÊ?

FATO GERADOR DO ITBI OCORRERÁ *"no momento da celebração do ato ou título translativo oneroso do bem imóvel ou do direito real sobre bem imóvel."*

BASE DE CÁLCULO DO ITBI SERÁ *"o valor de referência ou o valor da transmissão, o que for maior, do bem imóvel ou dos direitos reais sobre bem imóvel.*

CBIC

MOMENTO DO FATO GERADOR DO ITBI SEGUNDO O PLP 108/2024

- Fato gerador com a celebração do negócio jurídico oneroso
- Negócio jurídico (ex. venda e compra) **x** transmissão imobiliária (efetivo registro do título aquisitivo)
- Contrariedade ao entendimento histórico do STJ e à Repercussão Geral do STF
  - **STJ**. Precedentes desde 2007 reconhecem que *"O fato gerador do ITBI é o registro imobiliário da transmissão da propriedade do bem imóvel. A partir daí, portanto, é que incide o tributo em comento"* (AREsp 215.273).
  - **STF**. Tema 1124 da Repercussão Geral. O fato gerador do ITBI *"somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro". (Questão Constitucional – art. 155 da CF)*
- Não há estímulo ao não registro do bem imóvel:
  - Ausência de registro é exceção.
  - O não registro atrai Impactos jurídicos (impede o pleno exercício do direito contra terceiros), financeiros e econômicos (obtenção de crédito bancário, inviabiliza linhas de financiamento, dentre outros), dificulta a venda do imóvel (perda de liquidez jurídica)

CBIC

BASE DE CÁLCULO DO ITBI SEGUNDO O PLP 108/2024

- Base de cálculo passa a ser a maior grandeza entre o Valor de Referência e o Valor da Transmissão.
- Imposto de Transmissão incidiria sobre valor superior à efetiva transmissão, tendo efeito confiscatório. Ex. arrematação de imóvel em hasta pública.
- Contrariedade ao entendimento de Repetitivo do STJ
  - STJ. Tema 1113. A base de cálculo do ITBI *"é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado", o qual "goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN); "*

CBIC

BASE DE CÁLCULO DA CBS E DO IBS EM ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

- LC 214 diz no art. 255, inciso I:

  *Art. 255. A base de cálculo do IBS e da CBS é o **valor**:*

  *I - **da operação** de alienação do bem imóvel;*

- LC 214 diz que o valor de referência poderá ser utilizado como meio de prova apenas nos casos de arbitramento do valor (Artigo 256, § 1º, Art. 13)

- O Valor de Referência é apenas um dos elementos de prova caso necessário o arbitramento da base de cálculo. O que não permite sua adoção como base de cálculo propriamente dita.

- É fundamental manter a coerência do novo regramento tributário previsto na LC 214 com as disposições relativas ao ITBI previstas no PLP 108.

CBIC

PROPOSTA DE EMENDA CBIC AO PLP 108/2024

Alteração da redação do Artigo 38-A do CTN para:

"Art. 38-A. Considera-se valor venal, para fins do disposto no art. 38, ***o valor da operação declarado pelo contribuinte.***

Parágrafo único: Quando o valor da operação de que trata o caput, esteja baseado em atos, declarações ou documentos que não mereçam fé, poderá a autoridade fiscal, mediante processo regular, observado o contraditório e ampla defesa, nos termos do regulamento, iniciar procedimento administrativo para determinar o efetivo valor da operação."

- ✓ Consonância com o entendimento dos Tribunais Superiores (Tema 1113/STJ).
- ✓ Consonância com a própria LC 214/2025 já aprovada pelo Congresso Nacional.
- ✓ *Redução do contencioso judicial sobre o tema.*

CBIC

OBRIGADO.

RICARDO LACAZ MARTINS

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO - CBIC
SETOR BANCÁRIO NORTE - QUADRA 01 – BLOCO I – 4º ANDAR
EDIFÍCIO ARMANDO MONTEIRO NETO
CEP 70.040-913 - BRASÍLIA/DF
TEL.:(61) 3327-1013