



Ministério da
Fazenda



Nota Cetad/Coest nº 110, de 01 de agosto de 2023.

Interessado: Gabinete da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

Assunto: Lei 14.620, de 2023 – Conversão da MP 1.162, de 2023 – Programa Minha Casa, Minha Vida

SUMÁRIO EXECUTIVO

1. Trata-se de estimar o impacto fiscal da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, a pedido da Coordenação-Geral de Tributação da RFB em comunicação eletrônica de 25 de julho de 2023.
2. Cabe destacar que a análise deste Centro de Estudos é essencialmente voltada para os aspectos orçamentários, financeiros e econômicos.

ANÁLISE

3. Em 25 de julho de 2023 foram encaminhadas a este Centro de Estudos, as seguintes informações oriundas do Ministério do Desenvolvimento Regional – MDR visando subsidiar os cálculos de impacto fiscal decorrente da conversão em Lei da MP 1.162, de 2023.

“FAR - Casas Subsidiadas pela União

Lançamos seleção de 130 mil Unidades Habitacionais (UH).

O preço teto de cada UH é de R\$ 170 mil.

Ainda estamos na fase de seleção das propostas. Após a seleção, é estabelecido prazo máximo de 150 dias (prorrogável) para apresentação do projeto e demais documentos exigidos para análise e aprovação (pela CEF) e posterior autorização pelo M.Cidades. Só então pode haver a contratação e início da construção.

Os pagamentos iniciais (receitas das empresas contratadas pelo FAR para execução das obras) estão associados aos terrenos (parte é doado pelos entes públicos locais ao FAR) e ao início das obras (medições). Historicamente, os terrenos custaram 7,4% do valor do contrato e a 1ª medição da obra 5,8%.

Embora não seja possível precisar, o valor desembolsado pelo FAR para as empresas tende a ser pouco expressivo em 2023 (frente ao custo das UH). Havíamos estimado anteriormente 20% do custo total, mas essa premissa tende a estar exagerada, dado o transcurso de tempo já observado.

Em um período de 12 meses de execução de obras, estimamos que entre 30% e 40% do valor do contrato seja pago às construtoras.

FGTS - Financiamento Habitacional

Os financiamentos para a Faixa 1 (renda familiar até R\$ 2.640,00) no 2º semestre de 2023 foram estimados em 15.800 unidades mensais, mesmo patamar esperado para 2024. Note que os financiamentos mencionados são feitos à Pessoas Físicas, podendo abranger um imóvel pronto ou em construção. E por volta de 10% dessas unidades são imóveis "antigos".

Em princípio, não temos disponível informações que permitam segregar as novas incorporações.

O preço médio do imóvel observado para o Faixa 1 em 2023 é de R\$ 165 mil."

4. Com base nas informações recebidas, e nos dados históricos do Sistema de Habitação com as operações contratadas no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) e do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)¹ foram feitas as estimativas, para os anos de 2023 a 2025, do impacto potencial do artigo 31 da Lei nº 14.620, de 2023, que acrescentou os §§ 8º, 9º e 10º ao artigo 4º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 nos seguintes termos:

"Art. 4º

§ 8º Para os projetos de construção e incorporação de imóveis residenciais de interesse social, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o caput deste artigo será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida, conforme regulamentação da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)

§ 9º Para efeito do disposto no § 8º, consideram-se projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social aqueles destinados a famílias cuja renda se enquadre na Faixa Urbano 1, independentemente do valor da unidade, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, sendo que a existência de unidades destinadas às outras faixas de renda no empreendimento não obstará a fruição do regime especial de tributação de que trata o § 8º. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)

§ 10. As condições para utilização dos benefícios de que tratam os §§ 6º e 8º serão definidas em regulamento. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)"

5. O disposto nos §§ 8º e 9º tem redação semelhante aos §§ 6º e 7º, com a diferença de que foi suprimido o limite de R\$ 100.000,00 por unidade. Embora o parágrafo 10 tenha submetido a regulamento a regulamentação da matéria.

"§ 6º Para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social cuja construção tenha sido iniciada ou contratada a partir de 31 de março de 2009, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o caput deste artigo será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida,

¹ Disponíveis no portal de dados abertos do MDR.

desde que, até 31 de dezembro de 2018, a incorporação tenha sido registrada no cartório de imóveis competente ou tenha sido assinado o contrato de construção. (Redação dada pela Lei nº 13.970, de 2019)

§ 7º Para efeito do disposto no § 6º, consideram-se projetos de incorporação de imóveis de interesse social os destinados à construção de unidades residenciais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. (Redação dada pela Lei nº 12.767, de 2012)”

6. Os cálculos foram realizados considerando 4 cenários para a regulamentação do limite para de enquadramento na redução de 4% para 1% do pagamento unificado a que se refere o artigo 4º da Lei nº 10.931, de 2004 (imóvel residencial de interesse social): a) limite de R\$ 100.000,00; b) limite de R\$ 120.000,00; c) limite de R\$ 150.000,00 e d) limite de R\$ 170.000,00.

METODOLOGIA

7. Foram usadas as seguintes premissas para a realização dos cálculos:

7.1. FAR:

Quantidade de unidades habitacionais: 130.000, com a seguinte distribuição ao longo dos anos: 10% em 2023; 30% em 2024 e 60% em 2025, totalizando 100% até 2025;

Foi considerado que o valor médio das unidades irá acompanhar o limite na seguinte proporção: 70% com valor maior ou igual ao limite, 20% com valor em torno da metade do intervalo entre R\$ 100 mil e o limite e 10% na faixa entre R\$ 100 mil e ¼ da metade da faixa entre R\$ 100 mil e o limite.

7.2. FGTS

Quantidade de unidades habitacionais: Em 2023: 79.000 unidades (15.800 unidades/mês) * 5 meses.

Em 2024: 15.800 * 12 = 189.600 unidades; em 2025: mesmo valor de 2024.

Percentual estimado das novas incorporações: 50%.

A distribuição do valor das unidades ao longo dos anos segue o mesmo critério do FAR.

Para ambos os casos, foi considerado como impacto fiscal o valor de 3% (diferencial de alíquota entre o RET normal e o de interesse social) multiplicado pelo valor a ser desembolsado pelo Programa.

IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO

8. Com base nas premissas adotadas, foram estimados os seguintes valores de impacto fiscal adicional (redução de receita):

Impacto Total (FAR + FGTS) [R\$ milhões]:

	2023	2024	2025
Limite de R\$ 100 mil	-	-	-
Limite de R\$ 120 mil	25,59	65,23	84,24
Limite de R\$ 150 mil	63,98	163,07	210,60
Limite de R\$ 170 mil	89,58	228,30	294,84

Impacto Fiscal por Tributo (FAR + FGTS) [R\$ milhões]:

	2023	2024	2025
Limite de R\$ 120 mil			
IRPJ	7,93	20,22	26,11
CSLL	4,10	10,44	13,48
PIS/Cofins	13,56	34,57	44,65
Total Limite de R\$ 120 mil:	25,59	65,23	84,24
Limite de R\$ 150 mil			
IRPJ	19,84	50,55	65,29
CSLL	10,24	26,09	33,70
PIS/Cofins	33,91	86,43	111,62
Total Limite de R\$ 150 mil:	63,98	163,07	210,60
Limite de R\$ 170 mil			
IRPJ	27,77	70,77	91,40
CSLL	14,33	36,53	47,17
PIS/Cofins	47,48	121,00	156,27
Total Limite de R\$ 170 mil:	89,58	228,30	294,84

CONCLUSÃO

9. Cumpre informar que, para fins de cumprimento do art. 14 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, o impacto referente ao ano de 2023 não foi contemplado na Lei Orçamentária e, portanto, há necessidade de medida compensatória. O referente a 2024 também não compôs o PLOA de 2024 e deve ser acrescentado ou editada medida compensatória.

Feitas as considerações acima, encaminha-se à apreciação superior.

Assinatura digital
IRAILSON CALADO SANTANA
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

De acordo. Encaminhe-se ao chefe do Cetad.

Assinatura digital
ROBERTO NAME RIBEIRO

Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Coordenador da Coest

Aprovo a Nota. Encaminhe-se ao Gabinete do Secretário Especial da Receita Federal do Brasil.

Assinatura digital
CLAUDEMIR RODRIGUES MALAQUIAS
Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil
Chefe do Cetad



Ministério da Fazenda

PÁGINA DE AUTENTICAÇÃO

O Ministério da Fazenda garante a integridade e a autenticidade deste documento nos termos do Art. 10, § 1º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e da Lei nº 12.682, de 09 de julho de 2012.

A página de autenticação não faz parte dos documentos do processo, possuindo assim uma numeração independente.

Documento produzido eletronicamente com garantia da origem e de seu(s) signatário(s), considerado original para todos efeitos legais. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001.

Histórico de ações sobre o documento:

Documento juntado ao processo em 01/08/2023 16:19:43 por Claudemir Rodrigues Malaquias.

Documento assinado digitalmente em 01/08/2023 16:19:43 por CLAUDEMIR RODRIGUES MALAQUIAS, Documento assinado digitalmente em 01/08/2023 16:03:17 por ROBERTO NAME RIBEIRO e Documento assinado digitalmente em 01/08/2023 15:59:01 por IRAILSON CALADO SANTANA.

Esta cópia / impressão foi realizada por CLAUDEMIR RODRIGUES MALAQUIAS em 01/08/2023.

Instrução para localizar e conferir eletronicamente este documento na Internet:

1) Acesse o endereço:

<https://cav.receita.fazenda.gov.br/eCAC/publico/login.aspx>

2) Entre no menu "Legislação e Processo".

3) Selecione a opção "e-AssinaRFB - Validar e Assinar Documentos Digitais".

4) Digite o código abaixo:

EP01.0823.16200.QIWD

5) O sistema apresentará a cópia do documento eletrônico armazenado nos servidores da Receita Federal do Brasil.

**Código hash do documento, recebido pelo sistema e-Processo, obtido através do algoritmo sha2:
E8E2B7894DCC19BFD9A4BA7E2BA6E1067FC845F751DE4B02F5E943D4DB0B498C**