

Habitação e impostos urbanos

2009 . Ano 6 . Edição 51 - 07/06/2009

Pedro Humberto Bruno de Carvalho Júnior



Recentemente a imprensa divulgou o novo pacote imobiliário em fase de discussões pelo governo federal com os prefeitos e governadores. Entre várias medidas, o pacote prevê maior oferta de crédito à baixa renda, redução do seguro de vida no financiamento, redução de 50% do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e uma alíquota de apenas 0,1% no caso do Imposto sobre Serviços (ISS), decorrentes da construção de casas populares. Os prefeitos terão de assinar um termo de adesão, concordando com a redução tributária, para que a Caixa Econômica Federal aprove os projetos para o município. Nas discussões sobre o pacote, o governador do Espírito Santo, Paulo Hartung, defendeu ainda a ideia de um valor simbólico ou isenção de IPTU para famílias de renda de até três salários mínimos. O prefeito do Rio de Janeiro, Eduardo Paes, também defendeu a redução de impostos, argumentando que é uma receita que não existiria caso o projeto não fosse executado. Já o vice-presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), José Carlos Martins, ressaltou que os impostos representam até 28% do preço final do imóvel e uma desoneração do ICMS sobre os insumos da construção civil representaria uma redução de 5% do valor do imóvel.

Apesar do ânimo tanto do governo federal, quanto dos prefeitos e governadores com o projeto, deve-se indagar se realmente tais medidas de renúncia fiscal terão os efeitos desejados. Em primeiro lugar, a história recente mostrou que a isenção tributária concedida pelos poderes estaduais na década de 1990, a chamada "Guerra Fiscal", não gerou os benefícios esperados aos Estados. Estes acabaram tendo que elevar seus gastos, devido ao forte impacto regional e à demanda por bens públicos que tais empreendimentos geravam, sem contrapartida nas suas receitas.

Em segundo lugar, o mercado imobiliário possui uma característica peculiar e definitivamente não funciona como um mercado concorrencial. Em um mercado competitivo, a capacidade de produção é variável e a redução do custo dos insumos, do financiamento ou dos impostos diminui o preço final ao consumidor. Porém, no caso do mercado de terras a sua oferta é fixa e o proprietário tende a cobrar o máximo preço que o consumidor pode suportar de forma a maximizar o seu lucro. Com isso, uma redução do imposto ou aumento do financiamento, apenas aumentaria o preço cobrado ao consumidor. Como se sabe, o valor de uma propriedade imobiliária é o somatório do valor da edificação, onde a oferta é elástica e o mercado competitivo, e do valor da terra. A predominância de um valor sobre o outro vai depender de onde esteja localizado o imóvel. Por exemplo, em regiões mais valorizadas, o valor do terreno representa grande parte do preço do imóvel; já um imóvel em uma região de periferia urbana, terá o valor da edificação provavelmente mais significativo. No Brasil, em geral, devido à baixa tributação imobiliária e ao uso de imóveis como forma de investimento e reserva de valor, o valor do terreno tende a ter grande impacto no preço do imóvel.

Em último lugar, o ITBI é um imposto que incide sobre a compra e venda de imóveis, cuja base de cálculo geralmente é o valor venal e a maioria dos municípios adota a alíquota de 2%. O valor venal é o valor definido pelo município para cobrança de IPTU e que costuma estar abaixo dos valores de mercado. Nesse caso, o valor realmente pago do imposto estaria bem abaixo da alíquota inserida na legislação municipal e um desconto de 50% pouco impacto trará, por ser um valor já muito baixo. Além disso, experiências municipais também têm mostrado que utilizar renda do contribuinte, que é um critério pouco visível, como base para a concessão de isenções e descontos tributários acaba na verdade universalizado o incentivo, devido à ampla possibilidade de evasão na declaração e comprovação da renda. A utilização de critérios que levem em consideração o valor ou a localização do imóvel tem melhor efeito quando se quer focalizar alguma política voltada ao mercado imobiliário.

Por meio desses fatos, conclui-se que a redução dos tributos urbanos trará pouco impacto no preço dos imóveis, podendo gerar o efeito perverso de aumentá-los, devido ao poder de mercado dos proprietários dos terrenos urbanos originais. Na realidade, uma política que incremente os impostos imobiliários tem a dupla virtude de aumentar o custo da retenção de imóveis ociosos, estimulando a sua função social e, através das receitas geradas, aumentando o investimento em infraestrutura urbana básica, necessária a esses novos projetos habitacionais. Um melhor incentivo seria a desoneração dos tributos indiretos sobre os insumos da construção civil, porque além de este ser um mercado competitivo, sensível à redução de impostos, tais insumos apresentam uma carga tributária bem maior que o ITBI e IPTU. Ademais, a medida também atingiria os moradores de assentamentos precários, que apesar de geralmente não possuírem acesso ao sistema de financiamento formal, teriam menores custos na reforma de suas propriedades.

Pedro Humberto Bruno de Carvalho Júnior, é técnico de Planejamento e Pesquisa da Diretoria de Estudos Urbanos e Regionais (Dirur) do Ipea

Copyright © 2007 - DESAFIOS DO DESENVOLVIMENTO

É proibida a reprodução do conteúdo desta página em qualquer meio de comunicação sem autorização.
Revista Desafios do Desenvolvimento - SBS, Quadra 01, Edifício BNDES, sala 1515 - Brasília - DF - Fone: (61) 2026-5334