Transcrição da live — Nota Fiscal de Alienação de Bens Imóveis (NFBI)

Live conjunta das entidades do setor imobiliário (BRAINC, SECOVI, SEBIC e ELO) com o Comitê Gestor do IBS e a Receita Federal — texto reorganizado em seções, parágrafos e listas, sem supressão de conteúdo.

Conteúdo acessível em: https://www.youtube.com/live/IJAXBL9qg5A?si=hcHAHL5e_OanwUte

Todos os créditos sejam dados ao CBIC, como organizador e detentor do conteúdo, e aos participantes do evento.

Abertura da live

Renato (mediador)

Bom dia a todos. Estamos aqui começando aí a live, uma live muito importante que uma parceria aí da Abra com a Rece Comitê gestor para falar de um assunto que é a nota fiscal de bens imóveis. Gente aqui do setor imobiliário nunca emitiu nota, vamos ter que passar a emitir uma nota e por isso estamos convidando um pessoal que a gente já tá falando aí desde o começo do ano, que é o pessoal do comitê gestor para que a gente possa aí fazer essa live.

Então, eh, eu vou aqui, antes de começar, eu vou dar aqui falar, tem um presidente das entidades. Eu vou primeiro passar aqui a bola pro Luís França, que vai falar aí um pouco, fazer a abertura em nome da Brain Bom dia, França.

Falas de abertura das entidades

Luís França (BRAINC)

Bom dia a todos. É um prazer eh realmente muito grande táar aqui. Queria agradecer aqui, primeiramente a Receita Federal, comit de gestor e queria dizer que não é uma live da BRAC, é uma live de todas as entidades do setor representadas aqui, a BRAINC, SECOV, SEBIC e a Elo.

E por que que eu tô dizendo isso? Porque houve um trabalho conjunto com todas as entidades, um trabalho que foi feito durante meses, várias reuniões, várias reuniões lá atrás em Brasília e temos tendo reunião agora. Então eu diria o seguinte, é uma é uma live do setor de incorporação, não é uma live de uma entidade ou de outra entidade que tem feito um trabalho muito bem feito, cada entidade contribuindo eh muito bem aqui para esse trabalho. Então queria eh reforçar isso pelo trabalho que foi feito e pelo trabalho que tá sendo feito ainda, né?

Eh, a gente tem aqui a notícia de que com com o comitê gestor tem um grupo participando eh com relação à nota fiscal dos bens imóveis. Eh, tivemos tiveram, né, mais de 20 reuniões, né? E nas 20 reuniões, pelo que eu tive de reporte, houve um avanço bastante importante, né, que foi

a discussão de quantos campos tinham nas notas fiscais, né, independente da importância dos campos, né, eh, a gente conseguiu aqui ter um eliminar a obrigatoriedade, o preenchimento de mais de 100 campos. Eu não tô discutindo se aqueles campos eram importantes ou não, mas essa eliminação foi muito importante para viabilizar com que a gente entre num processo novo para nós. E para nós é um processo mais complexo do que nós tínhamos anteriormente, como todos sabem, mas estamos aqui eh trabalhando junto com junto com vocês e apoiando toda esta reforma. as essas discussões foram feitas muito também com a equipe da do da Cim, ou seja, do cadastro imobiliário brasileiro, tá? Então, acho que é um grande avanço.

Temos uma temos aqui um desafio enorme que é ainda algumas regulamentações que nós precisamos ter para o setor. O nosso setor ele tem uma peculiaridade eh muito muito complexa com relação aos outros setores. nós temos os fatores de os fatores de redução, eh nós temos cálculos que têm que ser feitos que para nós gostaríamos que fossem mais simples, mas eles são complexos. Então, ainda há muito que se regulamentar para que a gente possa eh ter a segurança para nós e paraa receita de estarmos dentro de uma reforma tributária, aonde nós possamos, sem dúvida nenhuma, eh estar fazendo o que é certo e a receita também tem até a capacidade corretamente de poder fazer a verificação daquilo que tá sendo feito.

Temos um desafio adicional que é a implementação sistêmica. Nós temos conversado aqui, eu, o Eli, eh, o Caio Portugal e também os que não estão aqui nessa mesa, o Aroeira, né? Nós temos conversado muito com os provedores de sistema, eles não estão prontos, infelizmente. É uma complexidade do setor e foi aberto agora recentemente uma mesa para que possa se trabalhar junto com a receita, também com o pessoal do sistema. mais uma vez mostrando a nossa abertura que a gente sempre teve e para que a gente possa compartilhar com a receita eh aquilo que os desafios que nós temos para que a gente possa fazer tudo para que essa reforma tributária seja implementada e implantada corretamente.

Então, eh, mais uma vez eu agradeço a todos. Acho que vai ser uma excelente manhã a todos. E agora eu passo a palavra aqui paraos meus parceiros e colegas que volto a dizer foram essenciais aqui. Eli teve um papel importantíssimo no trabalho da reforma tributária, participou de todas as reuniões, até em mais reuniões do que eu participei. O Eli foi um grande um grande trabalhador aí ajudando o setor, o Caio Portugal também. Então passo a palavra para eles aqui eh nesse nessa reunião tão importante pra gente. Bo obrigado e uma boa reunião muito produtiva para todos nós.

Renato (mediador)

Quem fala, Renato. Bom, pode falar aí, representando aí o SECOV e também aí a CEBIC. Aí o Eli que também é presidente da CI. Por favor, Eli.

Eli (SECOVI-SP e SEBIC)

Tá bom. Bom, primeiramente, bom dia a todas e a todos. Agradecer a Receita Federal, né? A princípio, o trabalho maravilhoso, ccúlio que todo o time da Receita Federal tá tá tá fazendo. A gente sabe do do da competência e do trabalho desses profissionais maravilhosos que a nossa

Receita Federal eh tem. Então fica aqui o nosso agradecimento por esse esforço que eu chamo de hercúlio da da nossa Receita Federal.

Dito isso, complementando o pouco o que o França falou, nós estamos, e aqui não vai nenhuma, nenhum julgamento de valor sobre a reforma tributária em si, mas a verdade é que essa reforma tributária aplicada ao setor da construção civil, da incorporação imobiliária em especial, não é uma tarefa simples, não é uma tarefa fácil e tá trazendo uma série de desafios para todos os setores e principalmente pra Receita Federal e pro próprio comitê gestor. É, é muito complexo a gente pegar um setor que tem uma natural complexidade, né, e querer submeter ele aí a um regime geral muito difícil. Eh, e a gente tá sofrendo isso não só com relação a a a sistemas, como França falou, mas as próprias operações do nosso mercado. Não podemos esquecer que a gente vive até então um regime extremamente simplificado, extremamente simples, que funcionou muito bem, que é o R de 4% ou de 1%, dependendo do caso, que é absolutamente simples. A gente tem a nossa receita e ali fatura. Isso trouxe para dentro do sistema, trouxe uma formalidade muito grande, dada a sua comple, a sua simplicidade. E agora a gente vai partir para um sistema que, de novo, faço a ressalva se ela é boa ou não, não sei, não sou especialista da área, mas para o setor imobiliário não será uma tarefa fácil. trará, está trazendo uma complexidade bastante grande. Receita Federal, comitê gestor, eles têm eh bastante, vamos dizer assim, compreendem essa nossa dificuldade e estamos todos aqui juntos tentando superar essa dificuldade, mas a verdade é que ela existe, ela é muito grande, isso nos preocupa muito, preocupa muito o setor imobiliário, porque nós não queremos ficar eh a quem da da legislação, nós não queremos fazer coisas erradas, não queremos errar, mas infelizmente até esse momento a gente tá aí sendo, vamos dizer, exposto a uma situação que, de novo, nós estávamos dentro de uma simplicidade muito simples, muito grande, muito boa, que aumentou a arrecadação do setor e agora a gente tá aí submetido a uma complexidade que nós não estamos conseguindo atender, né? e o setor não quer ficar desatendido, mas não se trata de querer, se trata de não conseguir, se trata não não poder. Então, poder também conversar com a receita, poder conversar com o comitê gestor e colocar isto é muito importante pro nosso setor, porque o desafio não é pequeno.

Então, eu espero que hoje a gente consiga contribuir. Fica aqui um pedido que nós já estamos fazendo já há algum tempo, que é inclusive de adiamento, não da reforma tributária, mas da nossas da da entrada do nosso setor para esse sistema. Um adiamento não do final, mas apenas da entrada para que a gente possa ter um sistema eh tranquilo, que as empresas entrem, que a gente consiga. Dado os desafios, o tempo curto, né? Este ano praticamente perdemos aí e agora em janeiro a gente já tem uma situação grande. Então já fica aqui também um pedido, se possível a gente ter um adiamento para poder desenvolver melhor os sistemas e tudo.

Então agradeço a todos mais uma vez a Receita Federal e o Comitê gestor e aqui tô falando em nome do Secob São Paulo, que participou desde o início e da SEBIC, né, na pessoa do Eduardo Oroeira que não poôde estar presente e como todas as entidades aqui, a gente tá empenhado em fazer o melhor. Fica aqui esses dois pontos, a dificuldade que nós não estamos conseguindo

vencer e o pedido aqui eventualmente de uma prorrogação da entrada do setor no novo sistema. Obrigado, Renato. Bom e boa live a todos.

Renato (mediador)

Perfeito, Eli. Vou passar a palavra é pro Caio Portugal aí da ELO, que tá aí também desde o início nas discussões aí falando sobre o setor de loteamento que também vai ter impactos aí bem relevantes com a nota fiscal. Vamos lá, Caio. Vamos lá.

Caio Portugal (ELO)

Bom, bom dia a todos. Especialmente o agradecimento aos membros do comitê gestor e da Receita Federal. Primeiro por tá realizando essa oportunidade de a gente estar fazendo uma live de esclarecimento. Há ainda muitas dúvidas, como bem disse tanto França quanto o Elverstein. A gente tem participado desde o processo da gênese, da construção legislativa, da regulamentação e agora da sua implementação. E como bem colocou Eli, a nossa preocupação é de conformidade.

O setor tem de loteamento igualmente como setor de incorporação e também o setor de locação de móveis, sempre teve um sistema muito simplificado no no que se diz respeito aos tributos incidentes e a sua forma de apuração e recolhimento. A gente sabe que a reforma trouxe uma complexidade enorme pro setor e mais do que isso deu um tratamento específico ao setor. E dentro dessa lógica do tratamento específico, o que a gente vem clamando é justamente eh ter um entendimento, vamos dizer primeiro, homogenizado da sua forma de aplicação, simplificado dentro do possível, se é que é possível, ter algum nível de simplificação e especialmente, né, eh, trazer isso de uma forma institucional para que a gente oriente a todas as empresas associadas. E vamos lembrar, né, o universo, tanto da incorporação imobiliária quanto de loteamento, mas do mercado imobiliário, de uma forma geral, ele não é concentrado. Muito pelo contrário, são empresas pequenas e médias que respondem aí por 90% das operações. E são justamente essas que vão ter a maior dificuldade na sua implementação, além dos custos adicionais para sua implementação.

Então a gente agradece primeiro a possibilidade deste diálogo franco que tem ocorrido desde sempre, tanto com a Receita Federal e com o Comitê gestor. E a gente acredita que a gente tá inaugurando a partir dessa live uma conversa mais convergente no sentido de entender todas as dificuldades na sua implementação. E aí eu reitero as colocações do Liverime de uma necessidade de adiamento, não por uma questão de não querer adentrar a reforma, porque essa é inevitável e inexorável, mas que dê tempo suficiente para que empresas e sistemas, como bem colocou o Luís França, possam se adaptar para poder implementar a reforma. E neste ponto, no pro setor de loteamentos e de incorporação, tanto o redutor de ajuste quanto o redutor social, a gente tem que adotar algum nível de presunção para que a gente consiga fazer a sua implementação de uma forma mais simplificada, sob pena de a gente gerar não conformidade para todos aqueles que atuam nesse setor. Dito isso, eu espero que todos que estejam nos ouvindo aqui, assistindo essa live, tenham algum tipo de elucidação nesse que é um dos componentes da reforma, que é o processo de escrituração por através da nota fiscal.

Então, a partir disso, a gente espera que haja algum nível de elucidação e que a gente possa manter esse diálogo franco e transparente. Agradecendo a todos que estão nos assistindo e especialmente a disponibilidade tanto de Receita Federal quanto do Comitê Gestor. Obrigado.

Renato (mediador)

É um perfeito Cai que ótimas colocações. É, eu queria também aí já agora passar aí a bola aí pros colegas do Comitê gestor e da Receita Federal, que eu já queria até agradecer porque a gente vem fazendo aí um trabalho quase que semanal de reuniões. Acho que a nota fiscal como estava e como ficou foi avanço muito grande colocando comitê. Por mais que a gente tem um tempo muito exígo, que realmente é um grande desafio. Acho que o trabalho dessas pessoas que estão aqui participando dessa live foi muito importante pra gente conseguir pelo menos elucidar vários pontos e a disponibilidade que eles tiveram de querer entender um pouco eh a forma como o nosso setó atua, que ela é bem complexa. Então, já agradeço aí a todos e acho muito importante depois a gente conseguir também depois da live que vai ficar público, a gente conseguir fazer uma cartilha, uma analativa para que as empresas tenham o mínimo de dúvidas possíveis no preenchimento da nota, porque é uma nota aí realmente bastante mais complexa. Acho que isso é um material muito importante.

Bom, agora vamos começar, pessoal, com a apresentação da nota. Acho que já foi divulgado aí o modelo. É muito importante agora para vocês entenderem aí realmente o que vocês vão ter que ter aí de daqui paraa frente, como vai ser a vida no ano que vem. Então, para IFAro, tô apresentando o pessoal da do comitê gestor, o Lugo Tanaca, o Douglas Alencário e o Luís Dias e representando a receita, o Marco Duran. Então, bom dia a todos e vamos começar aí com a apresentação.

Fala do Comitê Gestor

Vamos lá pessoal. Oi. Primeiro, Renato, vamos só comar com o Luiz Dias para ele primeiro ele fazer uma introdução sobre sobre essas atividades.

Luiz Dias (Comitê Gestor do IBS)

Luiz, eh, bom dia a todos. Eh, prometo que a minha fala vai ser eh bastante breve. Eh, queria agradecer a todas as entidades envolvidas nesse evento, a qual reputo de suma importância pro momento que todos nós estamos vivendo. Eu estou aqui representando a diretoria de informações econômicas fiscais do comitê gestor, que é que é a unidade responsável no âmbito do comitê eh pela nota fiscal ABI. Eh, queria dizer que essa reforma ela de fato ela é desafiadora para todos nós, né? Fazer uma reforma desse tamanho, dessa magnitude no prazo, né, que que o legislador eh nos determinou, eh, é bem desafiador. Entendo claramente as dificuldades que o setor eh está tendo, né? De fato, como já foi mencionado aqui, é um setor que eh não estava acostumado com essa dinâmica de de apuração. Eh, e já queria registrar aqui meu agradecimento pelo esforço que as entidades vêm fazendo nessa interlocução com receita e comitê, né?

A gente eh está bastante satisfeito com com o nível de interação que que nós temos. Eh, queria dizer também, eh, tenho certeza que não falo aqui só pela pelo comitê, mas acho que a receita tá embuída aí no mesmo espírito de estar atento a estarmos atentos à necessidade do setor, eh, manter esse diálogo contínuo, eh simplificar aquilo que nós conseguimos simplificar, tratar sempre com uma questão de de ondas evolutivas, né, atender aquilo pelo primeiro que é essencial para depois eh podermos, né, ter eh um documento cada vez mais eh robusto, importante para atender as finalidades públicas, né, que que todos nós perseguimos. Eh, queria colocar à disposição toda a equipe do Comitê de Estados e Municípios.

tem uma equipe, uma equipe altamente capacitada aqui, representada pelo Lugo, eh, e, e, enfim, eh, e outros colegas aí todos que estão, eh, participando aqui, o Douglas também, né, do comitê, também pela receita e tantos outros aí que contribuem, né, assim, é um time muito preparado, eh, muito engajado aí com em tentar, a gente tá acostumado para citar para vocês, a gente tem trabalha há mais ou menos 20 anos com essa metodologia de trabalhar com os setores envolvidos em cada documento fiscal e tem se mostrado uma estratégia vencedora, né? Eh, a gente conseguiu com isso ter eh os documentos fiscais mais modernos do mundo, que estão possibilitando a gente ter um um IVA altamente tecnológico e que vai servir a toda a sociedade, né? um trabalho que lá de trás a gente vem construindo com a receita, eh, com os colegas também do encate, enfim. Então, a é um trabalho muito muito profico e que algo que a gente conseguiu entregar para toda a sociedade.

Então, queria deixar depois passar meu meus contatos ao Eli, ao Luiz França, a a todos aqui, ao Caio também, tá me colocando à disposição de vocês para o que vocês precisarem, tá? qualquer dificuldade, eh, não hesitem em procurar, tá? Estarei à disposição de vocês paraa gente poder tentar chegar aos consensos técnicos para poder evoluir eh nessa solução que é tão importante aí, estruturante aí da reforma. Meu muito obrigado e fico aqui à disposição.

Renato (mediador)

Obrigado, Luís. Acho que agora vamos para momento aí mais importante que que a apresentação aí da nota, né, que os colegas aí, o Douglas, o Marcos e o Lugo vão fazer. E eu e eu quem estiver na plateia nos ouvindo, que eu digo que são mais de 600 pessoas que estão nos vendo, né, ver a importância como as pessoas estão ansiosas por isso, pode deixar as perguntas aí no chat que eu vou estar aqui olhando e o que der para responder, a gente vai tentar passar no final. Mas eu imagino que eu já passei umas perguntas orientativas aí para ele que eles devem responder. Então a gente espera tionar o máximo possível de dúvidas. Vamos lá, Douglas, Lugo e Marcos, por favor. Agora a bola com vocês.

Marco Duran (Receita Federal)

Duran quer começar, por favor? Então, eu só vou eh deixar o Douglas começar a apresentação, gente, e lembrar que a gente tá trabalhando sempre em conjunto com com os setores econômicos e a sociedade. Tem, como o Luís já falou, desde 2005, na realidade de quase 21 anos, que nós estamos trabalhando em conjunto com com os setores econômicos. Eh, eu sou um dos fundadores do SPED e da nota fiscal. Então, desde daquele tempo trabalho com projetos

nacionais e sempre na questão parceria com o setor privado. Então, não vou me alongar, vou deixar o Douglas agora para que é o que é o Douglas e o Hugo, eles vão brilhar aí, vão fazer a apresentação eh a eh sobre a nota fiscal eletrônica da da de alienação de bens imóveis, tá bom? E a gente vai tentar aqui interagir com vocês nas nas questões das perguntas e respostas.

Renato (mediador)

Perfeito. Eu falei 600, mais de 1000 pessoas acompanhando. Vamos lá. Tá ótimo. Vamos lá, Douglas.

Marco Duran (Receita Federal)

Eh, eu vou ficar aqui, pessoal, somente de suporte do colega Douglas. O nosso especialista no ramo do imóvel é o colega Douglas da Secretaria eh Municipal de São Paulo. E Douglas, vamos começar. Qualquer dúvida aqui, Renato, a gente vai estar à disposição, né, para ir tirando as dúvidas dos dos eh das empresas e das pessoas que estão assistindo a live.

Apresentação da NF-e de Alienação de Bens Imóveis (NFBI)

Douglas (Comitê Gestor)

Introdução

Eh, bom, bom dia a todos. Bom dia os presidentes da aelo, a Prainque, SECOV e SEB, eh, e Sebi eh, o dia a eh o diretor da diretoria de Constâncias e Econômicas Fiscais, Bom dia a todos. Eh, a gente na verdade vem trabalhando já há algum tempo nessa questão do documento fiscal, né? E como foi falado, é um trabalho o é é um trabalho em parceria, né? E a gente aqui a gente fala da parte eh operacional, né? fala da parte dos documentos fiscais e a gente vem tentando, né, fazer o o desenho do documento fiscal que melhor atenda todos os lados, né? Então, buscando fazer um documento fiscal que atenda da melhor forma a administração pública, eh, auditoria, fiscalização e também o, ao mesmo tempo o documento fiscal que atenda, da melhor forma o contribuinte, né, em termos ah de eh facilidade para conseguir preencher os campos, inserir as informações, mas ao mesmo tempo que contemple eh todo o os detalhes, né, e as exigências necessárias que a lei nos impõe acerca dessa questão do setor específico de bens imóveis, né?

A, eu vou tentar o, é assim que a gente tá com um público aqui, eh, específico do setor, né, de bens imóveis, corporação, loteamento, constituição. Eh, mas eu vou tentar aproveitar esse tempo para fazer duas coisas. Eh, tentar elucidar o o geral do documento fiscal e tentar explicar um pouquinho o porquê de cada campo, né?

Talvez quem tenha tido contato com o layout possa ter ficado em dúvida, poxa, mas por que que eles colocaram esse campo? Por que que eles estão fazendo essa diferenciação? Por que que eles estão colocando essa essa nomenclatura, né? Então, vou tentar explicar um pouco do geral do documento fiscal e, ao mesmo tempo adentrar em questões eh específicas, né, da incorporação do do loteamento, né?

Eh, vocês vão perceber ao longo da apresentação que a gente eh a gente ainda não tem eh a gente tem as eh os normativos e as diretrizes básicas necessárias para implementação e disseminação do documento fiscal, mas a gente ainda não tem a resposta para todas as perguntas, né? Eh, mas a gente tá tentando trabalhar o operacional da melhor maneira, considerando tudo isso.

E já encerrando as considerações prévias para já passar aqui, né, paraa apresentação, a gente não eh a gente não pode perder de vista que estamos falando de uma tributação sobre a transmissão imobiliária. É tributação essa que tem não cumulatividade e não cumulatividade nas suas duas espécies, né? A não cumulatividade de base contra base, porque tem deduções da base de cálculo e também de eh a nãoidade imposto contra imposto, porque tem débito e crédito, né? E além disso, a gente tem também e que afeta muito o desenho layout, como vocês vão ver, eh a questão da eh responsabilização individual dos coproprietários eh no seu percentual de copropriedade, né? Então, esses todos esses fatores reunidos, eles impõem ao documento fiscal eh campos, informações, desdobramentos, né, eh que podem talvez não ser eh compreendidos num primeiro olhado. Mas aí eu já vou Mas aí eu já vou passando aqui, né?

O documento fiscal e a legislação aplicável

Eh, bom, é o documento fiscal eletrônico. Eu vou eu vou focar mais na parte do eh mais na parte do layout, tá? eh, para tentar dar uma noção geral, então é a nota fiscal eletrônica de alienação de bens imóveis, né? Então, é ele, na verdade, ele ele é um documento novo, tá? Dentro da eh infraestrutura da esses temas de autorização das notas estaduais, né? Eh, mas ele é um documento novo, eh, tributa somente BSBS, né? Ele não traz consigo o ISS, nem o ICMS, tá?

Só dando uma revisada aqui na legislação aplicável, eu vou tentar passar rápido por essa parte para dar tempo de adentrar nos detalhes, né? A a seguir.

Então, na verdade, eh, a gente tá falando aqui do regime específico de bens imóveis, tá? Eh, esse regime específico de bens imóveis, ele vai pegar, ele pega, na verdade, eh, venda alienação de bens imóveis, né? Ele pega locação de bens imóveis, serviço de administração e intermediação e serviço de constução civil, tá? No que diz respeito à locação de bens imóveis, serviço de administração, intermediação e construição civil, o documento fiscal é a nota fiscal de serviço padrão nacional, tá? Eh, o que a gente vai falar aqui é do que tá em vermelho, que é justamente a a alienação que olha paraa transmissão da propriedade do bem imóvel, falando de maneira simplificada, né? Aliás, negócios jurídicos que vão ao final eh resultar na transmissão da propriedade do imóvel e a questão da sessão e transmissão de direitos reais, tá? Então, é basicamente disso, desses fatos jurídicos que a gente tá eh falando.

Fato gerador, não incidência e momento da incidência

Ah, aí aqui, então, esses são os fatos geradores. Aí aqui a gente tem as hipóteses de não incidência, né? Eh, permuta entre bens imóveis, exceto quando a obetorna eh negócios ou atos envolvendo o direito real de garantia, tá? Nesses casos, eh, a gente tem a não incidência.

Eh, aqui o momento do de incidência, né, que é o momento fatador, ele é o, na verdade, ele é o momento do ato da alienação, né? Eu vou procurar deixar isso mais clara ao longo ah dos próximos slides, né? E o que que acontece? O ato da alienação aqui, essa primeira parte tem que ficar importante. Ela não é o registro, tá? Eh, ela é, a gente vai olhar pro instrumento, então a gente vai olhar ou paraa escritura pública de comprovenda ou pro contrato de compravenda junto ao banco, ou se esses instrumentos, se esses contratos forem precedidos de uma promessa ou compromisso de comprevenda, é a promessa ou compromisso de compravenda que será o ato da alienação, tá? Eh, aqui no caso específico da incorporação em loteamento.

Alienação em geral × incorporação e loteamento

E aí a gente vai fazer uma divisão, tá? Nos casos da alienações não decorrente corporação e loteamento, o IBSBS eles são tributados, né? Eles incidem eh, integralmente, tá, no ato da alienação, tá? Então, ele ele sente sobre a totalidade do valor do imóvel. no ato da alienação.

O só que quando a alienação ela é decorrente de corporação e loteamento, a gente tem uma separação aí. O fato gerador ele acontece no ato da alienação. E aqui no cenário de incorporação e loteamento, a gente vai tá olhando via de regia pra promessa ou pro compromisso que está formalizando a venda da unidade na planta ou a venda do lote dentro de um projeto de loteamento, né? Então é nesse momento que ocorre o patador, só que o IBS e o CBS, a exigibilidade dos tributos, ela acontece no pagamento de cada parcela, tá? Então e no cenário de cooperação, a gente tem essa separação, né, do critério, o critério material é um, aponta para um momento, né, critério material acontece num momento, critério temporal acontece em outro, né, por assim dizer. Ahã.

Base de cálculo, redutores e alíquota

É base de cálculo, tá? É o valor da operação com seus respectivos acréscimos. Ã, e aqui, como eu falei, a gente tem duas deduções da base de cálculo, que é o redutor de ajuste e o redutor social, tá? Redutor de ajuste, eu vou explicar em detalhes mais à frente. O redutor social, ele é um valor fixo de 100.000 ou 300.000 1000 corrigido. E essa dedução, ela se aplica somente nos casos de imóvel residencial novo ou lote residencial, tá? A alíquota a gente tem aplica-se a alíquota eh padrão com uma redução de 50% no caso aqui das operações de alienação e sessão e transmissão de direitos, tá? E a gente tem aqui no mundo aqui da incorporação e também do parcelamento, a questão do regime opcional, segundo o pó BSCBS recolhido mediante hábitas fixas, tá?

Quem é o contribuinte

Ah, o contribuinte, quem é o contribuinte? No caso da alienação, né? Estamos falando aí de, vou detalhar mais o de compra venda, sem pagamento, enfim, regra geral, é o alienante, ou seja, a gente vai tá olhando pro transmitente, no caso da sessão transmissão de direito, a gente vai tá olhando pro cedente, tá? E no caso da adjudicação, remissão com o com cidilha, que é o que é o resgate do bem penhorado, né? E da arrematação judicial, o contribuinte, ele é o adquirente, tá? Eh, e aqui em relação ao ao sujeito passivo ainda, né? Ã, o que que acontece?

Quem é o quem é contribuinte, tá? Contribuinte, eh, vamos separar em dois. Eh, a gente tem de um lado a pessoa a pessoa jurídica que é contribuinte lá do regime irregular, tá? E a e pessoa física também pode ser enquadrada eh como contribuinte se ela tiver ali alienado eh mais de três bens imóveis distintos no ano atual ou no ano anterior ou mais de um bem imóvel no caso de imóvel construído pelo próprio alienante nos últimos 5 anos, né? Se hipótese alienou mais um bem imóvel nessa modalidade, né? também a pessoa física vira contribuinte, mas em regra a pessoa física não é contribuinte e à luz do regulamento, pelo menos da forma como está hoje, pessoa física não contribuinte, ela não é obrigada à emissão de nota, tá? Então, quem é obrigado à emissão de nota? Já um dado importante, tá? E aí tô botando só um conna geral, pessoa jurídica, contribuinte do regime regular, tá? eh, pessoa física que tem alienado mais de três imóveis, tá? E também a gente tem a obrigatoriedade de eh emissão de documentos fiscal nas operações imunes e também nas doações sem contra partida a favor do doador e em outras hipóteses específicas do regulamento, tá? Mas pessoa física não contribuinte não tá no rol de obrigados a emitir o documento fiscal.

Visão geral do documento

Primeiro ponto, eh, vamos dar uma passada aqui na questão da estrutura aqui do, na verdade, da visão geral do documento, tá? E aí, isso tudo que eu expliquei, tá? Então, essa questão do eh do critério eh temporal, do critério eh quantitativo acerca da base de cálculo, enfim, eu tentei resumir aqui no que estamos chamando de agrupamento temático. E esse agrupamento temático ele norteia as modalidades lá na nota de alienação, tá?

As quatro modalidades

Então, a gente tem quatro modalidades, eh, alienação em geral, arrematação e esse dois aqui, tá, vai ficar mais claro no próximo slide, é arrematação judicial, a educação reemissão, sessão, transmissão de direitos ou permulta, tá? E aí eu coloquei em azul, então a então emção geral a gente tem a regra, tá?

- o contribuinte ali é o vendedor transmitente, a base de cálcula o valor total da operação e você tem aqui a dedução do redutor de ajuste e do redutor social, tá?
- E nas outras modalidades eu coloquei aqui em azul escuro o que muda, né?
- Então na rematação, remissão, olhando aqui a rematação só paraa rematação judicial, todo o resto permanece.
- O que que muda é que o contribuinte não é o transmitente, é o adquirente.
- Tá na sessão transmissão de direito, tudo igual.
- O que que muda é que não tem a aplicação dos redutores, nem redutor de ajuste, nem redutor social.
- E na permuta a gente foi necessário fazer um desdobramento, tá?
- Então, no caso da permuta, que não envolve eh exclusivamente bens imóveis, né?
- Eh, nada muda, tá?

Você tem as regras de incidência eh normal, só que nas permutas que envolve eh, aliás, permuta contorna que envolve exclusivamente bens imóveis, aí é que você tem a mudança. E a mudança é na base de cálculo, porque ela não vai ser sobre o valor total de cada imóvel permutado, né? Como a gente tem, por exemplo, na maioria dos casos do ITBI, né? Quando a gente tá falando de uma permuta com torna envolvendo exclusivamente bens imóveis, a base de cálculo ela é o valor da torna, tão somente, tá?

Naturezas de cada modalidade

Eh, aí aqui detalhando a as naturezas que acompanham cada modalidade, né? E a falando agora, adentrando um pouco, mas no documento fiscal em si, né? Eh, a gente, na verdade, detalhou a modalidade em várias naturezas e cada natureza a gente eh subdividiu em alguns detalhamentos, tá? Então, quando a gente tá falando de alienação geral, passando aqui rapidamente, a gente tá falando de compra e venda, a gente tá falando de dação em pagamento, a gente tá falando de operações realizadas pelo credor da garantia ou grupo de consórcio, atos societários e doações, tá? Então, e dentro da compra e venda, por exemplo, eh a gente separa o se é uma promessa ou compromete de comprevenda ou se é uma comprevenda definitiva, né? O mesmo vale para ação em pagamento que a gente faz essa separação entre a promessa e o negócio definitivo, tá?

As operações pelo da garantia, a gente consolidou as particularidades inerente eh aos bancos, né? Tanto a consolidação da propriedade, tá, que não tem incidência, tá? São cinco e seis aqui, estamos falando de operações sem incidência de PSBS. Só que o 78, o que que é o 78? Só passando aqui rapidamente, o banco consolido, a propriedade do bem imóvel, que é o devedor inadimpo, né? na de impância lá do devedor. Em seguida, ele vai promover a venda extrajudicial desse bem e poderá haver ou não incidência conforme o prestador da garantia seja contribuinte ou não do imposto. Então, como é uma situação especificada pelo legislador nos artigos 200 e 204 da lei complementar, a gente também separou aqui nas naturezas, tá?

Então isso tudo que visa, né, que almeja a transmissão da propriedade, a gente colocou aqui na menação em geral, tá? Eh, a sessão de direitos, a gente procurou abarcar todas eh todos os casos, tá? De eh de sessão e de transmissão de direitos reais, conforme estipulado lá no Código Civil. Então, tá abarcado aqui eh eh tá abarcada aqui em Fiteus, né? Embora a gente não tenha mais, embora seja verdade a constituição de novas e civis, a gente pode ter ainda alguma coisa relação às chamadas IPTus administrativas que imóveis dominiais da União, né? E também abarca superfície, direito de superfície na verdade, né? Usos, uso, frutos, outros direitos reais também, né? Eh, aqui e arrematação, esse dois, arrematação, remissão, ele vai mirar necessariamente ou em arrematação judicial, ou em adjudicação, ou em remissão com seida, tá?

E a permuta também a gente fez aqui no final essa separação, tá? Então, a gente tem aqui a permuta envolvendo exclusivamente bens imóveis, como sem torna, tá? Se for sem torna, não tem incidência do imposto. Se for com torna, incide somente sobre a torna. E a gente tem a uma situação bem específica que o legislador coloca que é uma compravenda equiparada a permuta

que tá no item 14. E a gente colocou permutas no 15, né, no enquadrado dos ís anteriores. Quando a permuta entre bem imóveis, ela é acompanhada também de bens móveis, tá? E aí, nesse caso, a gente tem a regra geral e o IBSCBs incidindo sobre a transmissão edicada bem permutável, tá?

Emitente, partes e imóvel

Eh, aí aqui passando uma visão geral aqui do eh do documento, tá? A gente tem o emitente e diferente dos outros documentos fiscais, o o emitente ele não é o ele não necessariamente é o contribuinte, tá? Então a o rodo emitência ele é bem largo, tá?

- Então você pode, então nas alienações em geral via de regra, quem vai emitir ao vendedor ou transmitente.
- Nas aquisições judiciais, quem vai emitir via de regra é o arrematante, o adjudicante, o adjudicatário, né?
- Enfim, mas você pode ter também o leiloeiro emitido em nome do arrematante do adjudicato.
- E você pode ter um rol de outras pessoas também, né?
- Você pode ter o banco junto comercial, tabelen em nome do vendedor, enfim, tem uma série de hipóteses.

Eh, você tem de um lado aqui, aí sim o vendedor ou transmitente, tá? E que pode que podem ser vários e o adquirente ou comprador que também podem ser vários. Imóvel somente um. Então, se eu tiver, por exemplo, uma escritura pública, mediante a qual tá sendo vendido cinco imóveis, eh, distintos, né, vão ser cinco notas, um para cada imóvel, porque cada imóvel vai carregar sua particularidade de redutor de ajuste, redutor social, tá?

Eh, e aqui as outras são as informações mais operacionais da norma. Então, eh, a gente vai ter valor total da operação, proporção transmitida, campos de redutor de ajuste, redutor social, conforme o caso, enfim. Eh, e aqui a gente faz uma diferenciação, tá? Na nas informações da operação, a gente vai ter, digamos assim, as informações daquele negócio jurídico, então o valor da operação daquela compravenda e conforme o caso, redutor de ajuste, redutor social daquela compravenda, daquela alienação. Já nas informações da tributação, vocês podem reparar aí, eh, o valor da operação, ele é individual. o redutor de ajuste, redor social, ele é individual, né? Eh, e na verdade o que acontece, vocês vão ver, eu vou explicar isso melhor, quando só tiver um vendedor transmitente, isso não faz diferença. O valor do da operação vai ser o valor da operação individual, mas quando eu tiver mais de um transmitente, isso vai fazer diferença. O global vai ser diferente do individual, tá? Eh, a gente tem esse campo de detalhe de pagamento que ele tá opcional e depois tem o valor total da nota, tá?

Fluxo de emissão

Eh, a gente tem aqui o fluxo de emissão, tá? E aqui fazendo a primeira primeiro esclarecimento já a aqui adentrando agora para pr para especificidades, tá? Vamos fazer uma diferença entre a

alienação não decorrente da imporporação loteamento. Então, nesse caso, como eu falei, o IBS, CBS, eles são devidos integralmente no ato da alienação. Pouco importa a forma de pagamento, se a vista, se a praça é financiado, tá? Então, tô falando de alienação de imóvel pronto, fora desse contexto para loteamento, eh, a emissão é uma nota só, tá? e tributa tudo no ato da alienação.

Já quando a gente tem alienação depois de corporação e passionamento, aquilo que eu expliquei, quatador, critério material, ele ocorre no ato da alienação. E nesse momento, tá, a gente tem a emissão de uma nota que a gente que na falta de nome melhor por enquanto, a gente tá chamando de uma nota mãe sem tributação, tá? que é no momento da promessa ou do compromisso de compra e venda que está formalizando a venda da unidade da planta ou a venda do lote dentro de um projeto de loteamento e à medida que for acontecendo o pagamento de cada parcela, então é o pagamento do de do sinal e de cada mensal e de cada bimestral, de cada semestral e o pagamento das chaves e o pagamento do devedor. À medida que for acontecendo cada pagamento, será necessário registrar um evento de pagamento de parcela. E é esse evento de pagamento de parcela que vai trazer a tributação do IBS CBS já limitado aquela parcela junto com o redutor de ajuste aplicado àquela parcela e o redutor social aplicado àquela parcela, tá?

Exemplo 1 — imóvel pronto, um vendedor e um comprador

Eh, e aqui eu tentei eh ilustrar aqui com alguns exemplos básicos, tá? Eh, então imagina a Pómel pronto, então tô falando de alienação não decorrente de cooperação e parcelamento, tem sido vendido por 1 milhão, só que eh sem uma promessa compromisso de compra venda anterior. E aí nesse caso, imagina que eu só tenho um vendedor e um comprador, tá? Imagina também, eu não coloquei aqui, né? Mas imagina que esse 1 milhão tenha sido pago em 10 vezes, 20 vezes, não faz diferença. É a emissão de uma única nota, independentemente da forma de pagamento, tá? E aí, nesse caso, ah, não vai ter diferença entre o valor total da operação e o valor total da operação individual, nem entre o redutor de ajuste e o redutor de ajuste individual, porque eu só tenho um transmitente e o imóvel tá sendo transmitido na sua na sua totalidade. Então, não vou ter diferença entre o global e individual.

Exemplo 2 — vários vendedores e vários compradores

Só que imagina agora que eu tenho uma venda de um imóvel, tá, de 1 milhão e eu tenho de um lado quatro vendedores e do outro cinco compradores. Aí que começa a diferença, por eh ainda que o imóvel esteja sendo transmitido na sua totalidade, então a proporção transmitida do imóvel é 100%. Eu tenho quatro vendedores e se supondo aqui que eles detenham iguais percentuais sobre o bem imóvel, cada um vai ter uma proporção transmitida individual de 25%. Essa proporção transmitida individual aí já adentrando agora nesse nesse detalhe, eh ele é o percentual de copropriedade, tá? Via de regra é o percentual de copropriedade. Eh podemos chamar de percentual de copropriedade envolvido, né?

Por que que a gente chamou de proporção transmitida individual? Porque é possível o alguém, por exemplo, deter 25% do imóvel e desses 25% do imóvel ele vender apenas 10% dos 25 que ele tem, né? Em vez de vender 25% do imóvel, ele vende 10% do imóvel, ainda fica com 15%, né? Então, o percentual de copropriedade que ele tem não necessariamente reflete a parte do imóvel que tá sendo transmitido. Por isso que a gente preferiu chamar de proporção transmitida individual, mas que nesse meu exemplo percentual propriedade para simplificar. Então, cada um, ó, detém 25% do imóvel, tá? E aí o que que vai acontecer é o seguinte, do outro lado também, tá? os compradores, se compradores adquirem partes iguais, você tem um percentual de aquisição de 20% para cada um. Mas como a gente tá falando de comprenda, de alienação em geral, esses percentuais de aquição, eles não precisarão ser eh informados, tá? Mas as proporções transmitidas individuais, sim.

Então aí nesse caso, só para tentar um pouco mostrar a dinâmica, eh nessa hipótese que não é o que acontece, tá? Em via de regra, via de regra, a gente tem só um vendedor transmitente, mas nessa hipótese daqui, né? Eh, vendedor um, dois e qu contribuinte, vendor três não contribuinte. Então, o que acontece? Vendedor 1 2 e 4 é que vão emitir a nota, tá? E aí o vendedor um, ele emite a sua nota, tá? Como declarante e ele vai citar todos os vendedores, como não declarantes, ele cita também todos os compradores, tá? O vendedor dois vai emitir a sua nota como declarante, citando os vendedores 1, 3 e 4 como não declarante. E depois o vendedor 4 também ele emite a sua nota. Vendedor quatro é o declarante e ele cita os vendedores 1, 2 e 3 como não declarante. Aí o vendedor três, o vendedor três não emite a nota porque ele é não contribuinte, tá? Eh, e aí aqui a gente tem a repartição.

Repartição do valor da operação e dos redutores

E aí, outro ponto importante, eh, é o seguinte, esses percentuais de copropriedade, essas proporções, essas proporções transmitidas individuais, e elas é que vão eh orientar o a repartição do valor total de operação, do redutor de ajuste e do redutor social, que nesse cenário aqui, ainda mais simplificado, eles vão ser rateados por cada vendedor, né? Eh, proporcionalmente ao percentual de copropriedade de cada um. Então, valor total da operação 1 milhão.

- Então, o valor isso quer dizer que o valor da operação individual de cada vendedor é 250.000.
- Ah, tem um redutor de ajuste de 400.000, então quer dizer que o redutor de ajuste individual de cada vendedor é 100.000.
- Ah, tem o redor social de 100.000.
- Então, o redutor social individual de cada vendedor, ele é 25.000, tá vendo?

E aí no final a gente vai ter a base de cálculo, que aí talvez dê para ficar mais claro nesse momento que por isso que ele é o valor da operação individual menos o redutor de ajuste individual menos o redutor social individual, tá? Porque cada vendedor, cada transmitente está emitindo a sua nota, tá? ele ele informa tudo, mas a tributação ele fica vinculado ao seu

percentual de copropriedade, tá? Eh, tá? E aí a gente tem aqui a apuração de base de cálculo para cada um, tá?

Tipos de documento: completo e simplificado

Ã, aí o que acontece agora? Talvez dê para entender melhor os tipos de eh diferenciados de documento fiscal, tá? Eh, esse tipo completo, isso que eu falei, tá? com vários vendedores, vários compradores, é o que a gente chama de tipo completo, tá? Nesse tipo completo vai ter que formar um montão de coisa. Tem que formar a proporção transmitida individual de cada vendedor, tem que formar a proporção transmitida do imóvel, no meu exemplo 100%, né? enfim, a unidade, o a imóvel, enfim, tá sendo transmitido para sua totalidade. Tem que informar quem é declarante, tem que informar quem é não declarante para conseguir compor tudo isso, porque a gente tem essa situação de multiplicidade de vendedores, tá, necessitando que a tributação seja individualizada e limitada ao percentual de copropriedade de cada um, tá? Por isso que a gente, nesse caso, tem essa nota completa com todas as informações.

No entanto, eh, dando um passo para simplificação, a gente colocou a nota simplificada, tá? Que eh que aqui nesse cenário ela vai se aplicar quando eu tiver primeiro eh quando for eh venda, né? Eh, venda a sessão ou permuta, tá? Tá? Então, a questão judicial ela tá fora desse modelo aqui, eh, dessa, dessa hipótese. E a operação, ela tem que se referir a somente e na operação, tem que ter, desculpa, somente um vendedor ou transmitente que está transmitindo a totalidade do imóvel, tá? Isso daqui a abarca a grande maioria das alienações que tem como vendedor ou transmitente ou contribuinte, tá? E aí, nesse caso, não vai ser necessário inserir indicador de declarante, porque contribuinte ao transmitente, transmitente eu só tenho um, ele vai ser o declarante. Eh, e também não vai precisar colocar proporção transmitida individual porque eu já vou saber que é 100%, nem a proporção transmitida do imóvel, que eu já vou saber que é 100%. E aí, nesse caso, eu tenho essa situação aqui de baixo, né, que eu tenho um vendedor de um lado e eu posso ter vários compradores de outro, não tem problema. como a tributação fica só pro transmitente, aí entrando essa modalidade simplificada já consegue eliminar algumas informações, eh uma ales uma sede de informações, né?

E isso pode acontecer também, tá? Com as aquisições eh judiciais, tá? Desde que tenha de um lado só um adquirente, uma um arrematante ou um adjudicatário, tá? Ainda que outro lado eu tenha vários transmitentes ou vários executados, tá? aplica uma a lógica semelhante.

Regimes de tributação

Vamos falar um pouquinho agora já eh tentando aproveitar aqui os minutos finais no nos detalhes, tá? Regimes de tributação, temos dois, tá? Tem um regime específico que é o regime geral, tá? Mas regimes, mas eh é literalmente a melhor terminologia é regime específico, tá? E aí esse regime específico, ele é o padrão. Então se a se o transmitente, o contribuinte ele não aderir ao regime opcional, é o regime específico. Que aí eu tenho ação.

Renato (mediador)

Douglas, desculpa te interromper, mas esse você chegou num ponto que eu acho bem importante. Eu tô vendo aqui as dúvidas, deixa eh acho que o regime, esse regime que a gente chama de opcional é o de transição, que é aquele de 27, 28, certo? Que é o que algumas pessoas até chamam aí de ret, né? Mas que não é um pouquinho diferente. Agora a pergunta que eu te faço, porque muita gente me faz, terá emissão de nota ambos os regimes ou só o regime? Isso acho que é muito importante ficar esclarecido, né? Porque a princípio acho que os dois regimes ter emissão de nota, tá? Que essa é uma pergunta que eu já quero adiant não, claro, claro.

Douglas (Comitê Gestor)

Eh, não vai ter os dois, os dois vai ter emissão eh vai ter emissão de nota no nos dois regimes, tá? vai ter emissão de nota nos dois regimes e como até tá explicitado aí, eu tenho CST sequest tribos dois, tá? A principal diferença é que no regime específico, que é o padrão, tá? Eh, a base de ele vai ser eh eu vou ter a base de cálc da operação e eu vou ter redutor de ajuste, vou ter redutor social e vou ter a protação dos créditos no regime eh no regime opcional, tá? Eh, a base de cálculo ele eh el ele ele é a receita mensal recebida, mas eu vou vou explicar isso melhor. Eh, e aí eu não vou ter redutor de ajuste, não vou ter redutor social e eu não vou ter aqui a a apropriação do crédito, tá?

Eh, o que que vai o o que que vai acontecer aqui? Eh, na verdade, agora que eu tô percebendo isso que eu fal não ficou tão totalmente publicitado aqui, eu vou depois mandar a apresentação e corrigir esse ponto, tá? Eh, basicamente o no mundo da alienação depo de cooperação e parcelamento, eu vou ter no ato da alienação a emissão de uma nota mãe sem tributação. E eu vou ter esse CST tributação em outro documento, tá? E aí a nota uma emitida sem tributação e depois eu vou ter o evento de pagamento de parcela, tá? Eh, e aí o que acontece é que na verdade eh, aí depois eu vou corrigir isso na apresentação, peço desculpas, viu? A aqui tanto no regime específico quanto no regime eh opcional, no eh no modelo que tá hoje, tá? a base de cálculo em ambos, eh, ele vai ser o valor total da parcela, tá? A diferença é que se o contribuinte aderir ao regime opcional, eh, o somatório das parcelas que ele recebeu no mês vai ser a receita bruta recebida, tá?

Renato (mediador)

Acho que é isso, Dougla, só pra gente num conceito que é básico, mas que muita gente se confunde, então ver se você me confirma. Então, teremos uma nota mãe, uma nota por unidade. Essa nota é uma nota informativa, não é tributada. E a partir daí, cada recebimento terá um cálculo de alíquida, que é o que se chama de evento. É isso, né?

Douglas (Comitê Gestor)

Exatamente. Exatamente.

Renato (mediador)

Então, gravem bem esse conceito. Quem tá vendo a live, acho que é um conceito que muita gente pergunta e ele é básico para entender isso. Nota mãe com informações e cada recebimento vai ter um cálculo de tributação a partir daí. Então é isso. Quantas não é não é uma nota por parcela, mas vai ter que ter um cálculo em cada parcela. É isso.

Douglas (Comitê Gestor)

Isso. É, é isso, Renato. Isso.

Marco Duran (Receita Federal)

Olura, desculpa. Ó, em 2027, a partir das unidades vendidas em 2027, vai ter essa nota mãe e aí o pagamento, o evento de pagamentos de parcela para independente da opção que o que ter sido feita, se é o que vocês chamam de regime regular, que na realidade é o regime específico de imóveis, né? E e o o regime opcional, que é o artigo 485 486.

Lugo (Comitê Gestor)

Isso responde aqui, Renato, algumas dúvidas que eu tô acompanhando no chat do uma dúvida do Bruno Deiro que perguntou por que a ausência de destaque do IBS CBS da emissão inicial. Essa ausência de destaque, Bruno, ela só acontece quando é uma nota para incorporação e loteamento, que é aquele indicador que o Douglas mostrou. E como o Renato falou, quando é uma venda de incorporação, há o fato gerador na venda, mas o IBS e o CBS é devido só no pagamento da parcela. Então vai ter esse evento vinculado a essa nota sem destaque, se você teve a dúvida. Então só não tem destaque nesse caso. Se for um caso de alienação normal, que não é incorporação ou loteamento, aí sim tem destaque. Tá bom, Bruno?

Renato (mediador)

Perfeito, Luc. Eu vou adiantar uma outra dúvida que acho que tá num contexto que assim tá muita gente perguntando. Hoje eu tô no empreendimento, eu tenho que estar no R, né? Porque não tenho outro regime. Aí eu sei lá, o empreendimento de 100 unidades eu vendi 50 no modelo atual, que é o R. Chega ano que vem, eu posso migrar 50 unidades que eu não vendi para o modelo regular.

Marco Duran (Receita Federal)

Vai poder, vai poder. Tá. A questão é aqui que você quando você muda pro regime regular, existe uma diferença em relação ao aproveitamento de créditos daquele daquela questão, né? Então assim, eh, tem que haver uma proporcionalidade das 50, no caso, aí você botou, facilitou o cálculo, né? 50 vendidas e 50 não vendidas, né? Então essa proporcionalidade da apropriação de créditos, ela tem que levar em consideração que foi vendido também, tá? Então, mas isso é uma outra situação que ainda vai ser explicitado, precisa de uma explicitação eh no regimento, né? eh, principalmente essa questão aí de de apropriação de crédito, mas vai poder optar pelo regime que vocês chamam de regime regular, que é o regime específico em relação às unidades não vendidas, ou se ele preferir, ele pode, no caso, como era um empreendimento, eh, do RET, ele pode também fazer a opção pelo 408 para único, que ele continua lá fazendo o pagamento,

eh, que é transição, né, vamos dizer assim, ou então ele opta pelo pelo pelo pagamento eh unificado 485 486 também, que ele vai fazer o mesmo. A diferença é a como ele vai enviar o documento fiscal, que aí o Douglas depois vai explicar melhor isso aí, tá bom?

Renato (mediador)

Bem, ficou bem legal essa explicação, embora eu não concorde com o conceito dessa questão que eu acho que deveria ser 100% do crédito até para poder fazer lógica, tá? Mas é essa coisa você explicar que a proposição faz parte, embora eu acho que deveria ser ainda, vou brigar para que ser 100%, mas tá entendida a regra. Depois só deixar claro aí como fazer essa proporção aí para que ninguém tenha dúvidas, tá? Tá bom.

Douglas (Comitê Gestor)

É aqui eh eh aqui então eh aqui então peço o então peço desculpas, tá? Eu é eh é muita informação que eu tenho com catenário aqui. Onde onde vocês estão vendo base de cálculo, tá? Eh, tudo o nesse nesse retrato atual, enxerguem aqui valor total da parcela, tá? Aliás, desculpa, o valor total da parcela. E aí eh eu vou ter ou não a dedução do redetor de ajuste, redetor social. Mas e nesse regime opcional que tá aqui em rosa claro, eh, eu ainda vou ter no layout que tá hoje eh a emissão de nota eh operação, operação a operação, tá?

Eh, então a base de cálculo ela ela parte, melhor dizendo, ela não é, ela parte do valor total da parcela, né? Na verdade, assim, no regime específico, a base de cálculo é o valor total da parcela menos o redutor de ajusteor social aplicável àquela parcela. No regime opcional, a base de cálculo, ela já é o valor total da parcela, tá? Então essa coluna aqui da base de cálculo depois eu vou corrigir na apresentação, tá? Que eu vou mandar. Então, só fazer esse destaque aqui.

E aí eu vou tentar explicar agora eh um um pouco por cima, tá? Não explica tudo, tá? o a lógica, tenta explicar a lógica como é que fica, porque o artigo 408 ela nos trouxe eh essa situação, né? Tem casos em que a mesma situação ela configura a partir da do Piscofins e da CBS, tá? Então, o que que vai acontecer?

Regime de transição e a nota de transição

Eh, principalmente eh, mas não exclusivamente, eh, incorporadores optantes pelo R, que é só RET, então tô chamando aqui de RET federal para facilitar, tá? Mas é é o R da lei 10931, tá? Que fala do recolhimento unificado de posto de renda CLL e pisc, tá? Então o que acontece eh até 2026 é aquilo no nos recebimentos, né? Não tem CBS, recolhe piscof. a virada quando você tem realmente o eh 2027 em diante, né, que aí realmente vai ter eh na verdade não vai ser o pro regime específico, né? Ou seja, se a incorporadora ela não aderir ao regime opcional, portanto ela fica no regime específico, eh, aí é o 408, parágrafo primeiro, tá? Não exige CBS, continua recolhendo piscofin.

Agora, se ela aderir ao regime opcional, aí é que você tem essa inversão, tá? Que eh vai ser exigido, não exige PISOFINS, tá? E passa a exigir a CBS. E para recolher a CBS, qual o documento? F de contribuições é DAF, não é? A NFE ABI. E aí, nesse caso, nesse caso específico, o grupo

operacional está trabalhando aqui numa terceira modalidade de NFBI, tá? Então, a gente tem a modalidade simplificada e completa que todos vão documentar operação a operação, venda a venda, alienação a alienação com os seus respectivos eventos de pagamento de parcela, tá?

Nesse caso daqui, a gente tá trabalhando num terceiro tipo que não é nenhum simplificado, nem completo, é uma nota de transição, tá? E aí para nota de transição eu tenho que ter esses três requisitos, né? Então o ato da alienação, ele tem que ser anterior a 2027, tá? E eu tenho que ter essa situação da incorporadora optante no RET ou do contribuinte do PISCOFINS eh aderir ao regime opcional. Então, configurou tudo isso, reuniu todos esses requisitos, tão trabalhando uma nota de transição para ao invés de documentar operação, operação ser emitido uma nota por mês ou uma nota por período, tá? E ali sim, nesse caso específico, né, você vai ter como base de cálculo mesmo ali a receita mensal recebida ou a receita bruta recebida, tá? Eh, então nesse caso específico. Pode falar, é, Renata.

Marco Duran (Receita Federal)

Eh, pessoal, olha só, eh, eh, para ninguém ficar assustado. Ah, um outro documento, na realidade, esse documento é somente para fazer a separação do PIS Fins com a da com em relação à a à CBS, tá? Por quê? Porque eh mais as informações elas são muito parecidas com as que vão ser que são solicitadas hoje já na IFD contribuições, entendeu? Então, é um documento mensal onde você tem ali o valor do recebido no mês, né? Eh, já levando em consideração os cancelamentos feitos, etc., né? As as variações financeiras da daquelas alienações que foram feitas e tal. E aí você calcula e faz o faz o recolhimento sobre aquele valor, tá bom?

Então assim, é uma nota para que foi vendido até 2026 e ainda tem parcelas a receber. Vai ter queita uma nota simplificada, né? CBS em vez é que ele optou por pagar o CBS em vez do PISFINS. Então ele deixaria de emitir a emitir deixaria de entregar IFD contribuições, vamos dizer assim, estaria emitindo esse documento no padrão do R1800 parecido com o R1800 que tem lá na na IFD contribuição. Então então nesses três casos, cada caso vai ser é um documento diferente, né? Isso é ve para esses casos não tem nota mãe, né? Foram unidades vendidas, então que ainda continua sendo tá bom.

Perguntas durante a apresentação

O preço é sempre “por fora” nos regimes específico e opcional?

Renato (mediador)

Tá. E uma pergunta durante o pessoal também, eh, o preço é sempre por fora, né, no nos casos do específico e opcional. Issofor me pergunta muito.

Marco Duran (Receita Federal)

É, então, eh, então isso aí, Renato, eu vou aqui é é o, vamos dizer assim, a opinião do grupo operacional, grupo operacional, inclusive que eu faço parte, tá? Eh, a CBS é por fora, mas para esse caso, pelo que o legislador parece ter colocado, é um um objeto de transição. Na minha opinião, eh, vale o que estaria sendo feito no piscof, senão não está vocês não migrariam para

essa opção aqui do piscofing, entendeu? Então, eh, nessa situação, eu entendo que o valor é o valor de recebido de faturamento do mês. Ele não se calculou porque senão vocês teriam que fazer um aditamento aí, algum tipo de recolocação aí em relação aos valores que que precisam ser. Isso você tá falando porque foi vendido até 26, certo?

Renato (mediador)

Isso, isso, isso. Tá.

Marco Duran (Receita Federal)

A partir de 27 é tudo por fora. A partir de 27, em relação à opção que você faz em 2025, eh, em relação a 2,08, é o valor da é o valor da parcela, você vai ter pago 208 ali, né? Tá.

Renato (mediador)

Então, o tanto o regime específico como opcional são por fora, certo?

Marco Duran (Receita Federal)

O opcional, eu entendo também que ele deveria eh ser repactuado como um uma transição também. Eh, mas isso a gente precisa ser melhor explicitado. Isso é importante que a gente é e eu recomendaria que em relação a esse caso específico, principalmente esse caso específico, se não ficar explicitado, uma solução de consulta tem que ser eh feita para pra Receita Federal, tá? Ah, é? Então eu acho importante, né? Acho que já que você soltou esse ponto, porque é como eu falei, é uma um é um é um uma eu tô explicitando o interpretação do grupo operacional, não não necessariamente do grupo normativo, tá? Então a gente ainda vai eh explicitar isso melhor, vai levar para que isso fique mais claro em bases legais no regulamento, né? Mas eh para quem tá mais afoito, vamos dizer assim, se quiser eh eh solicitar uma uma solicitação de consulta, pode fazer, tá?

Publicações pendentes

Renato (mediador)

Então assim, o que que tem pendente pro pessoal ficar atento de publicação, né? A gente já publicou ali o MOC, né? Agora tem o quê? Tem atos conjuntos. Que que o pessoal que tá vendo essa live tem que ficar atento aí de cronograma daqui paraa frente?

Douglas (Comitê Gestor)

ponto de vista de publicação, é tanto o tanto do lado operacional que que a gente fala, né? Eh, notas técnicas, tá? Notas técnicas, eventualmente alguma alguma nova versão no mó que ajustando alguma coisa. Eh, e também do lado o do normativo, eh, atos conjuntos, tá? Inclusive tem dispositivos do regulamento que remetem determinadas coisas a atos conjuntos, né? Eh, e o e também alguma eventual mudança do regulamento, algum eventual ajuste do regulamento, tá bom? Então, tem essas duas eh frentes, né?

Renato (mediador)

Perfeito. Acho que tá claro aí. que o pessoal agora tem que ficar claro. Então, Renato em relação a essa questão aí que é não é um posicionamento oficial da receita e sim do do grupo operacional que tá trabalhando junto com vocês aí em relação a isso.

Não, claro. É, acho que o pessoal a gente espera, né, a gente também tá atuando que a gente fez já solicitações aí de ajuste regulamento. Espero que seja tudo resolvido imediato conjunto que a gente tem pelo menos. E aí a gente possa daqui é uma primeira reunião, talvez mais para frente fazer uma outra, uma cartilha para tentar deixar essas dúvidas aí o mais clarificadas possível para que o contribuinte, as empresas não tenham nenhuma dúvida na hora de emissão da nota, tá? Acho que isso é fundamental, a gente continuar aí. A gente sabe aí do trabalho que vocês estão fazendo, um trabalho feito corridíssimo, né? E a gente tá conseguindo, mas do máximo que a gente puder levar a essa live é para isso, essa dúvida. Vamos deixar o mais claro possível, tentar produzir materiais que clareçam isso, que é fundamental. Acho que vai ficar gravada essa reunião até pra gente poder deixar isso mais claro possível daqui paraa frente, tá pessoal? Vamos ter esse desafio. Eu tô, vocês estão, vocês estão colaborando bastante aí com o comitê, mas vamos a receita, vamos deixar o pra gente ter isso mais perto possível.

Distrato e desistência da incorporação

Renato (mediador)

Eu acho que eu só vou já adiantando, tá? Uma última pergunta que o pessoal vejo muito, Douglas, Distrato. Distrato, eu vou te dar duas dúvidas. Uma coisa é o distrato, né, que é quando a pessoa compra o imóvel desiste de por algum motivo aí de incorporar e ter aquela penalidade que é uma situação, a gente quer entender como é que fica, incidente, tal. E outra coisa é assim, é a desistência da incorporação. A gente tem uma situação, uma cláuda, que permite que o você começa a vender o imóvel, começa a ter o stand, mas assim, se o empreendimento não decola, né, ali a gente tem ali um prazo legal que a gente pode desistir de incorporar e retorna o dinheiro que recebeu pros pras pessoas ali que deram um sinal, né? Então isso a gente entende que não deveria ser talvez nem talvez a nota nem nem precaria ser emitida nessa situação. Então como é uma dúvida que muita gente tem, eh daria para você aí dizer nesses dois casos, é de extrato e cláusula suspensiva, aí qual que é a orientação?

Douglas (Comitê Gestor)

Claro o em relação eh eh em relação ao distrato, na verdade a gente ainda não tem eh a gente ainda não tem especificação de todos os pontos. Então o que que acontece? Na apuração a gente ainda não eh a gente ainda não tem o entendimento eh completo de como isso vai funcionar na apuração, tá? Agora, em termos de documentos fiscais, o que vai ser construído, que estão pretendendo construir, né, é o seguinte, ah, teve o distrato, né, então até o isso ter acontecido, né, você pode ter uma nota mãe pendurado nela vários eventos de pagamento de parcela, né? O distrato é uma coisa que pode levar anos para acontecer, né? Eh, isso me parece que relativamente comum. Inclusive o a gente tá pretendo, na verdade, documentar isso. Então,

estamos pensando em um evento de desfazimento de operação que isso vai ser pendurado na nota, na nota mãe, tá?

E nesse evento de desfazimento da operação, vai ter que ser eh selecionado, né, vai ter que ser informado eh o tipo de desfazimento, porque não é só distrato, né? Você pode ter distrato, você pode ter decisão judicial, você pode ter sentença arbitral, né? Você tem outra, então você vem contar previstos na nota fiscal, né? O cara vai ter que voltar pra nota e recolocar isso aí, né? Isso. E ele não vai retificar a nota, não vai substituir a nota, ele vai registrar um evento na nota, tá? E aí, e aí nesse evento ele vai ter que formar a a data do ato do desfazimento. E a ideia é que nesse evento tenha um grupo de tributação por conta do IBSCBS incidente sobre o valor retido na devolução a título de multa de cancelamento, enfim. Então, eh, a gente tá, eh, projetando e o evento de desfazimento da operação com essas diretrizes eh em relação eh eh eh em relação à desistência.

E aí, nesse ponto específico pode ser também interessante uma solução de consulta. O que acontece? Eu eu entendo que no caso da desistência tem um prazo legal lá da lei de corporação imobiliária e tem atitudes negociais, né, em termos de mercado que naturalmente só são tomadas após aquele prazo, porque ali é que tem o agente, o empreendedor tem certeza que o empreendimento vai paraa frente, né? Eh, só que o que acontece da forma que pelo menos a lei a a pelo menos a 459164, né, coloca e enfimos diplomas, em nenhum momento eles colocam essa desistência como sendo uma cláusula suspensiva, tá? Não sendo uma cláusula suspensiva, a o a desistência, o prazo para desistir, ele não retira a obrigatoriedade de emissão do documento fiscal relativo às alienações realizadas até então e aos respectivos eventos de pagamento de parcela, tá? desistiu, eh, penso eu que seria necessário o de qualquer maneira formalizar o o desfazimento, né? Formalizar o o formalizar o desfazimento de cada operação, né? Porque aí vai ter que tratar até que devolução de valores pagos, né? E aí entraria na lógica do desfazimento da operação. Tá bom?

Renato (mediador)

Boa. E outra, e acho que toda hora, né, Douglas, pela dinâmica do redutor de ajuste, a pessoa vai ter que ficar indo lá na nota e talvez atualizando, por exemplo, uma doação. Acho que você programa, a nota tá programada para isso, né? Acho que tem, acho que vários campos de redutor diferente que a pessoa escolhe se é uma permuta financeira, uma perma, eu acho que tem umas 20 opções, né, pelo que a gente viu ali, que a pessoa tem que escolher. Acho que isso a pessoa vai ter que estudar bastante quais são essas opções, porque ela vai ter que colocar e vai ter que talvez ficar, ah, eu fiz uma doação, eu vou ter que atualizar o valor de ajuste, tudo isso vocês vão ter que ficar eh pilotando ali na nota mãe, né? Acho que é mais ou menos essa dinâmica, né, Doug?

O redutor de ajuste

Douglas (Comitê Gestor)

Eh, em relação ao retor de ajuste, aí tem até tem até um slide, tá? Depois específico disso. Vamos lá. Eh, deixa eu ver aqui. Aí o que que vai acontecer, na verdade, retor dois momentos, tá?

Renato (mediador)

Isso no mundo da eh, deixa eu, deixa eu tentar, deixa eu tentar botar esse esse ponto, pessoal, é muito importante porque grande parte dos benefícios que a gente vai ter estão no redutor de ajuste, só que ele tem uma dinâmica um pouco complexa, saber pelotar isso é fundamental. Acho que esse modo, presta muita atenção nisso aí.

Douglas (Comitê Gestor)

O redutor de ajuste, eu eu eu tentei colocar esse fluxo, tá? Eh, quando eu tenho avendação não decorrente com a operação apacionamento, o redutor de ajuste eu tenho, então, ou seja, emissão de uma nota, tá? Porque eu tenho a tributação do IBSCBS integralmente no ato da lenação, pouco importa a forma de pagamento. Então, tô falando só de uma nota. E aí, nesse caso, o redutor de ajuste, ele é informado na nota na NFBIF, tá? Agora, no caso da alienação decorrente, corporação e loteamento, é que a gente vai ter realmente dois momentos, tá?

Porque a gente vai ter um momento lá do início do empreendimento imobiliário em que vão ter que ser registradas aquisições e contrapartidas, tá? E vai ser o insumo que ele vai ser o insumo inicial que vai levar ao final nos valores definitivos de retor de ajuste. Essa aquisição e essas aquisições e contrapartidas, essa composição inicial, ela eh no início até a gente pensou e até tava no primeiro MOC, né, ainda para registrar na nossa mãe, mas com as nossas conversas, né, a gente retirou isso da nossa mãe, tá? e tá se pensando em uma solução fora da nota da alienação para poder fazer esses registros, tá? Então, eh, vai ser algo fora da nota da alienação ou uma camada temática do CIB ou alguma outra ferramenta, tá? E o que que vai acontecer?

Eh, esses valores, essas aquisições e contrapartidas, tá? é o que eu tô detalhando aqui. Ela vai precisar depois ser rateada pelas unidades e para cada unidade ela vai precisar ser consumida por parcela. E aí a ponta final que tá em azul, que é o redutor de ajuste aplicável já em cada parcela, essa daí é na NFBI, especificamente no evento de pagamento de parcela, tá? Vinculado à nota mãe, tá? Então a gente tem esses dois momentos, a ponta inicial em verde em que que é fora da nota, talvez uma camada temática do CIB, algo semelhante, uma outra ferramenta e a ponta final, que é o valor final de caso retor de ajuste, que é no evento de pagamento de parcela, tá? Foi isso que eu tentei ilustrar aqui nesse slide e aqui nesse slide também, tá?

E quando eu falo e só falando da aquisição em contrapartida, é isso daqui, tá? Então eu tenho diferentes aquisição, eu tenho diferentes eh modalidades para comprou o valor inicial e contrapartido tenho esses diferentes tipos também, tá?

Renato (mediador)

Então só dando pessoal, mais ou menos o que ele tá explicando, você tem ali um 100 unidades, você tem um terreno aí que que você gastou 15 milhões na compra, você vai dividir o terreno pelo pelas 100 unidades, vai ficar mais ou menos, você vai distribuir esse valor aí que vai dar, no caso aí esse que R$ 150.000 R$ 1.000. Aí você vai distribuir em cada unidadezinha. É isso aí. A conta se for uma uma venda parcelada, aí você vai saber só lá na frente que eu percebal do VGV. Então, mas a dinâmica é essa, pegar o total aí do do que seria o redutor em reais e ir distribuindo aí pra lógica. É tudo por unidade, tá? Então é uma coisa que vocês t que acertar essa dinâmica. Essa dinâmica é bem importante aí para pra conta ser feita.

Cronograma de obrigatoriedade

Lugo (Comitê Gestor)

Ô, ô, Renato, eh, se me permite, Douglas, eu queria, não sei se você finalizou já a apresentação, eu queria apresentar pro pros colegas em primeira mão, até em primeira mão para vocês também, eh, o protótipo, né, que é o mocap do aplicativo. Acho que isso pode ajudar a trazer uma materialidade de navegação sobre a NFEBI, eh, e trazer uma simplicidade do processo de como que, na verdade, vai ser a emissão desse documento. Então, perfeito.

Renato (mediador)

Antes disso, a gente esqueceu de falar do básico. Qual que é o, vamos só recordar o cronograma, porque a gente não falou o cronograma que é dezembro, né, que vai ser a nota e vai ter uma, acho que em dezembro e janeiro, a emissão total. Se vocês puderem só falar um pouco sobre isso, que eu vejo que tem gente tá com dúvida, aí você começa sua apresentação, Lugo.

Lugo (Comitê Gestor)

Tá bom. Você quer falar sobre isso, Durã?

Renato (mediador)

Fala só isso aí.

Marco Duran (Receita Federal)

Só relembro o cronograma para as pessoas terem bem em mente, ficar claro aí na live, tá? Eh, a gente ainda não a os detalhes, tá? A gente também ainda não tem uma explicitação, tá? Dos detalhes que tudo isso envolve, tá? Eh, se a gente tem início da obrigatoriedade da emissão da nota a partir de dezembro, né?

Então, então o que acontece? Se se a gente tem dentro desse cenário, né, um ato de alienação que ocorreu em dezembro de 2026, com pagamento de parcel que vão se projetar de 2027 paraa frente, já tá integralmente dentro do campo da obrigatoriedade da nota, tá? Eh, a questão fica realmente para quando você tem eh um ato de alienação anterior a dezembro de 2026, que os eventos de que os pagamentos vão se projetar ali pros anos, né, ali pros anos

seguintes. A gente ainda não tem uma uma explicitação eh normativa de como isso vai acontecer, né?

Eh, e em relação já falando do regime de transição, que é o caso do 408 parágrafo segundo, né? Tem lá o contribuinte de Piscofins enquindo a incorporadora optante pelo Ret e que tá recolhendo até 2026 piscofins 2027 eh passa a recorrer CBS, né? essa CBS, eh, embora os pagamentos, né, são sejam de 2027 em diante, elas podem se referir a atos de alienação anteriores, né, de 26, de 25, de 20, de eh então essa regra do 408, parágrafo 2º da lei, deixar isso bem calmo, ela permite sim que a tem tem a CBS, né, de receitas de 2027. sete que podem se referir a atos de alienação bem bem anteriores, tá? Então, a o eh o panorama geral para hoje, né? É para hoje, né? É esse.

Lugo (Comitê Gestor)

Em resumo, Renato, tem lá o ato conjunto falando para dezembro, né, que é obrigado, mas não temos fato gerador em dezembro a parte é tudo teste, né? Seria de dezembro para fazer teste e janeiro, né? como essa de verdade fato gerador da CBS lá na alíquota que vai ser defid dezembro TF janeiro aqui acho que é isso que é o ponto e é isso, é isso que é o ponto. Mas a gente também a gente concorda aí com o pedido de vocês de prorrogar para para janeiro também. Você já ouve alguns pedidos isso aí tem que ser levado assim as direções da receita. Tá bom.

Demonstração do protótipo do aplicativo emissor

Renato (mediador)

Bom, Lugo, acho que é importante esse mostrar o aplicativo aí. Vamos lá. Uhum.

Lugo (Comitê Gestor)

Vou compartilhar a tela aqui, pessoal, se me permitem. Deixa eu ver qual que é a tela. Tela dois, não é? Tela um, tela três. Pronto. Então, pessoal, quando tiverem vendo, vocês me avisem, por favor.

Então, o que que eu tenho aqui, pessoal? Eu quero trazer agora umaidade de tudo que o Douglas trouxe, dos conceitos legais, eh, dos conceitos tributários, eh, e um pouco da estrutura do manual e o que que vai ter para, eh, o contador, para o emitente da NFBI, paraa pessoa que vai precisar fazer uma venda de imóvel em 2027 e às vezes emitir esse documento fiscal. Aí, eh, aqui no Comitê Gestor com a Receita Federal, eh, eu sou do estado do Paraná, para quem não sabe, e o estado do Paraná que tá fazendo o desenvolvimento da nota fiscal de alienação de bens imóveis e não só do ambiente de autorização desse documento, também como aplicativo. O aplicativo que eu tô trazendo aqui para vocês é somente um aplicativo teste, que é uma tela mocap, que a gente tá prototipando o ambiente, mas isso pode trazer uma uma visão melhor do que que é uma NFE, porque para quem não é do mundo de mercadoria, para quem que não é do mundo eh do ICMS, às vezes não tem noção do que que é um documento, do que que é um evento no documento. Então, eu quero trazer essa essa tranquilidade aqui para vocês.

Eh, as empresas de RP, as grandes empresas de desenvolvimento, elas vão ter que fazer desenvolvimento desse de um software para o usuário. Claro que vão ter, por exemplo, as grandes empresas, grandes construtoras, grandes incorporadoras, vão ter seu próprio software. É assim que funciona na vida real. Porém, os pequenos, né, os pequenos não têm às vezes condições de contratar. Por isso que o fisco, a Receita Federal e o Comitê Gestor vai tá disponibilizando um aplicativo gratuito, eh, que eu espero que esteja pronto até o final do ano, disponível aí para vocês, tá bom, pessoal? A cara do aplicativo aqui, pessoal, é como se fosse um emissor simples. A gente tem algumas funções aqui de emitir nota fiscal, ABI, que a gente tá discutindo, ver se os documentos que já foram emitidos ou estão em rascunho e a geração de eventos. Vamos aqui trazer uma materialidade para emitir um documento. O que que é essa NFBI?

Passo 1 — Identificar a operação

Você vai ter que identificar primeiro aqui, pessoal. A gente tem cinco passos paraa emissão dela. Primeiro é identificar a operação. Como o Douglas falou lá, a gente tem várias modalidades de operação. É uma alienação normal, é uma rematação, adicção ou remissão, é uma sessão ou transmissão de direitos ou é uma permuta? Uma permuta 100%, né? Vamos fazer um exemplo de uma alienação geral. Se é uma elienação geral aqui, aí aqui é a pergunta lá do colega Bruno. Eh, por que que não tem destaque na nota fiscal? É, eh, ABI, ela não vai ter destaque quando for uma operação de incorporação ao lote, porque como foi dito várias vezes, na incorporação e lote, o tributo é devido no pagamento da parcela. Aí a gente vai ter um evento que eu vou mostrar para vocês. Supondo aqui que é uma incorporação em lote é um não, a gente tem outras informações, como o Douglas falou, se vai ser uma nota fiscal ABI completa ou simplificada. A completa é quando a gente tem vários transmitentes para vários adquirentes e a simplificada é um transmitente só, entendeu, pessoal? Aí a gente exige menos campos.

Passo 2 — Identificar as partes (emitente, transmitentes e adquirentes)

Eh, vamos supor aqui que a gente tenha completo, né? Vamos continuar. Depois a gente tem que identificar quem que participa da operação, né? Primeiro é o emitente. Como o Douglas falou, o emitente ele vai poder ser qualquer pessoa, pessoal. A gente tá colocando o emitente como sendo o vendedor, o transmitente, pode ser o comprador, pode ser o leiloeiro, pode ser o tabelionato de notas, pode ser um banco ou qualquer outra pessoa, às vezes um despachante. a gente tá deixando aberto para qualquer pessoa prestar um serviço de emissão para um transmitente, um contribuinte, entendeu? Então essa pessoa é a que montou o documento, mas não necessariamente ela é o contribuinte da operação, porque o contribuinte da operação ela tá identificado no transmitente e no adquirente.

Como a gente escolheu uma operação de alienação normal, o contribuinte é um é o transmitente, é uma aqui no meu caso eu coloquei uma pessoa física com CPF, pode ser também numa pessoa jurídica, coloca o nome, o percentual de transmissão, se é um contribuinte ou não contribuinte do regime IBSCBS. Eu posso adicionar outro transmitente aqui,

pessoal, porque um imóvel pode pertencer a mais de uma pessoa, tá bom? Então, nesse caso, como a gente colocou simplificado, a gente só tem um transmite. E eu posso vender esse móvel para mais de uma pessoa, que aqui eu tenho uma posso colocar outro adquirente. Nesse exemplo eh hipotético, eu vou falar que é só um adquirente. Então, para quem que eu tô vendendo o meu imóvel novamente? Pode ser uma pessoa física ou uma pessoa jurídica. E a gente informa aqui é essa pessoa e a gente continua.

Passo 3 — Identificar o imóvel

E a gente tem no terceiro passo, pessoal, a identificação do imóvel. A identificação do imóvel é um dos itens e atributos mais importantes. Eu tenho alguns Desculpa, pessoal. Voltando aqui, pessoal, eu tenho aqui, pessoal, algumas identificações do imóvel, como por exemplo, a matrícula do imóvel, cartórios, que são municipal, alguns campos não são obrigatórios, porque a gente sabe que a gente não tem todas as informações dos imóveis. Então, eh, os campos de identificação do imóvel não são obrigatórios e a gente identifica o endereço do imóvel e os valores de referência, qual que é o valor venal, o tipo de bem, se é uma unidade residencial, se é um terreno, se é um imóvel comercial. E a gente tem outras características aqui, se é uma compra e venda, se é uma dação em pagamento, e tudo a gente identifica aqui no quadro do imóvel essa operação e o instrumento, né? O instrumento que foi utilizado para fazer essa venda é um contrato particular, uma estrutura pública, é um auto de arrematação. Então você vai ter que identificar tudo isso aqui no quadro três, na venda do imóvel, que a gente tem aqui a informação da operação e do imóvel.

Passo 4 — Informar a tributação

Aí a gente chega pro que realmente é o novo para vocês, que é um fato gerador novo para quem vende imóvel, que é a tributação. Então, a partir de 2027 teremos a tributação do IBS, CBS. Aí a gente vai ter que informar algumas situações. O valor da operação, se a gente tem o redutor de ajuste e o redutor social, redutor de ajuste, como foi falado pelo Douglas, pelo Renato, ele é um conceito ainda que a gente está trabalhando. Ele é o que traz de verdade a complexidade pro ramo do imóvel. No meu no meu entendimento, Renato, sabe? Eu acho que emitir a nota é simples, até a gente chegar no controle do redutor de ajuste e nas referências iniciais. Então o redutor de jute é algo que a gente está trabalhando, tá bom? E a gente já tem aqui, por exemplo, eh numa alíquota fictícia que eu informei, os tributos estimados que seria da IBS, IBS municipal, CBS, tudo fictício aqui nessa operação, tá pessoal? Então, a gente teria que identificar a tributação.

Passo 5 — Revisão, transmissão e autorização

Um bom sistema emissor, um bom RP, ele faz tudo isso automático para o usuário, tá bom? O usuário ele só se preocupa em formar a base de cálculo eh as alíquotas que caso o RP não tenha as alíquotas. O resto dos tributos, um sistema bom, ele calcula automaticamente um processo de revisão para você revisar realmente a emissão dessa nota, né, que é uma eliminação, quem

que está emitindo, para quem que está vendendo o valor da operação. Uma chave de acesso que vai ser mostrada. Isso é da chave de acesso, pessoal, é o identificador da nota fiscal. E você faz uma transmissão dessa nota. Essa transmissão dessa nota, ela vai passar pelo ambiente autorizador que vai ser aqui no Paraná e a gente tem uma autorização se tudo tiver preenchido corretamente. E aqui, por exemplo, eu tenho aqui a nota autorizada, né? Eu posso abrir o DF dela, que o DAMF é uma representação gráfica dela em uma folha A4 para você provavelmente fazer uma comprovação às vezes no cartório, o cartório poder identificar que foi emitido corretamente esse documento, mandar por adquirente, mandar para outras pessoas interessadas. Esse é um df, ele é muito semelhante à aquele df que você que você recebe, pessoal, e quando você faz uma compra eh online, uma compra de algum produto. Antigamente, né, em algumas empresas ainda mandam o DF em formato A4, tá bom?

Eventos da nota

Eh, eu tenho também aqui, pessoal, a possibilidade de registrar eventos da nota. Eventos da nota, como fui falado, é algo que se adiciona, se altera o status de uma nota que a gente emitiu. A gente acabou de emitir uma nota fiscal, ABI, de alienação geral. E eu posso registrar, pegar essa nota e registrar. Hoje a gente tem previsto dois eventos, né? o cancelamento dela que eu ela não quando eu cancelo ela ela não tem mais validade de apresentação. Os prazos de cancelamentos ainda estão sendo discutido no distrato, né, Douglas, a gente tá falando, se houver já tempo hábil de fazer o cancelamento, pode fazer o cancelamento. se não houver nenhuma alteração e de informação financeira ou a gente tá trabalhando no evento de distrato que o Douglas falou e a gente tem aquele evento que é o mais importante aqui pra gente que é o evento de pagamento da parcela. Pessoal, travou o meu mock.

Mas o evento de pagamento da parcela, vou pegar aqui, pessoal, é um evento que você vai informar que na incorporação de lote, que é devido o tributo no pagamento da parcela, você informa os valores da parcela e esses valores da parcela vão fazer a composição da base de cálculo daquela parcela e gerar os tributos da IBS, CBS. Então você, você gera um evento desse, pessoal, por exemplo, e quando você gerar e vai registrar esse evento, ele novamente vai mandar para para pro ambiente do Paraná e se tiver tudo de OK, ele vai ser vinculado àquela nota fiscal que é sem tributação, Bruno, porque é uma de incorporação em lote, tá bom? Eh, então a gente tem aqui, ó, alguns um alguns tipos de exemplos e os documentos lá que eu já mostrei para vocês.

Consulta pública

Então, essa é a cara de um emissor, de um aplicativo, de como que você vai fazer esse passo a passo para emitir, pessoal. E o que que a gente tem aqui para mostrar para vocês? Toda a nota fiscal eletrônica, pessoal, independente do modelo do documento, o nosso modelo aqui é o modelo 77, que é da NFBI, como identifica aqui, ela pode ser consultada online. Então, a gente terá, teremos uma consulta pública, que é essa cara da consulta pública que estará disponível. E aqui o que com consulta pública mostra? Ela mostra todas as informações que a gente

preencheu na hora de emitir. Por exemplo, a chave de acesso, a data de emissão, o valor da NFBI. E aqui a gente tem algumas identificações da nota fiscal, né? o estado que foi emitido, eh, a modalidade da operação, que é uma eliminação geral, uma permuta envolvida exclusivamente bens imóveis, eh, a gente tem dados do emitente e se a gente subir nessas abas aqui, pessoal, eu detalho total todos os transmitentes, o endereço do transmitente, por exemplo, esse aqui são dois transmitentes que fizeram, então a gente sabe que é uma nota fiscal completa.

Tem a aba dos adquirentes, que tem toda a identificação dos adquirentes. Tem a aba do imóvel, que é uma das mais importantes, né, pessoal, que identifica o imóvel. Esse é um tipo de imóvel rural, né, que ele tem uma descrição de glleba rural com benfeitorias. E a gente tem aqui algumas informações cadastrais do imóvel que eu ressalto que não são obrigatórias a maioria dos campos cadastrais. O CIB não tá em obrigatório porque a gente não tem eh ainda tudo de todos os imóveis com CIB. A gente tem o endereço do imóvel para identificar onde se encontra a localização desse imóvel, a aba de operação, que realmente é é aonde vem as informações de valores total da operação, o indicador de torna, se realmente houve torna nessa permuta, né? E o tipo do imóvel aqui da operação, pessoal, aba de tributação, que é onde tem os destaques voltados a tributação, como redutor social, redutor de ajustes, as alíquotas de base de cálculo, os valores de destaques, tudo isso aqui é apresentado na eh na consulta pública. Temos os pagamentos, caso haja informação de pagamento, temos os totais da nota, né? Total da operação, total da NFBI, redutor de ajuste, valor da base de cálculo. Isso aqui todos, pessoal, são valores só que eu utilizei de teste, não se apeguem aos valores e informações complementares caso a gente tenha.

A nota fiscal “de verdade”: o arquivo XML

Então, mostrei para vocês o aplicativo, mostrei para vocês uma consulta pública que traz a informação completa da nota e vou mostrar para vocês o que que é uma nota de verdade, pessoal. uma nota de verdade. É um arquivo desse. Ele é um arquivo desse que parece uma um a gente chama de um arquivo XML, é o nome correto dele. E é ele que um sistema emissor monta. Então ele vai montando todo aquilo que a gente preencheu no aplicativo. Por exemplo, a modalidade da operação, que é uma alienação geral, o emitente aqui, que é uma incorporadora, o transmitente que tá realmente fazendo a venda desse imóvel, tem dois transmitentes, como eu falei, o adquirente que está comprando aqui, a gente tem o endereço do adquirente e a gente tem aqui a identificação do imóvel. Isso aqui é uma é a nota fiscal com validade jurídica. Isso que eu queria trazer para vocês.

Então, todo esse conceito que a gente traz da legislação, a gente faz uma abstração no manual e a gente faz outro nível de transparência e abstração quando a gente faz um aplicativo emissor para que o usuário não tenha que saber desses tipos de conceito. Então, Renato, eu não queria me alongar muito mais não, que eu te queria apresentar aqui, trazer uma materialidade do que que é uma NFEBI, desses conceitos que o Douglas trouxe era isso. Então, a gente vai ter o aplicativo emissor, as consultas públicas e mostrei também o que que é uma NFE de verdade aqui para eles. Tá bom, Renato? Da minha parte era isso, pessoal.

Rodada de perguntas do chat

Renato (mediador)

Perfeito, Lugo. Acho que foi bem claro aí. Acho que bom, estamos tendo aí, acho que bastante dúvida, né? Acho que também já estamos batendo tempo aí, né? A gente não quer tomar o tempo de vocês. Vocês t é muitos setores, então vai trabalhar, tem que tirar, trabalhar nossas dúvidas. Mas eh tem alguma, vocês que estão vendo, tem alguma dúvida que vocês querem responder? Que vocês acham que olhando aqui no comentário, você acha que eu não falei aqui, vocês acham que precisaria? A gente falou do distrato, né, pessoal?

Lugo (Comitê Gestor)

Então, o distrato, resumindo, poderá ter o cancelamento caso esteja no prazo, né, Douglas? E vamos, estamos trabalhando no evento de distrato. Tem algumas dúvidas sobre o momento de emissão pessoal da NFBI? Não sei se o Douglas quer entrar.

Em que momento emitir a NFBI: nota antes ou pagamento antes?

Eh, por exemplo, dúvida da Vanessa, qual será a ordem correta do documento da do documento? A gente emite NFE e depois recebe o pagamento. Muitos estão com dúvida se o pagamento vem antes da emissão da NFe. Então, é é a dúvida, Douglas, aquela famosa dúvida no momento da emissão da NFBI.

Douglas (Comitê Gestor)

É o o que acontece na parte da arenação decorrente de incorporação e parcelamento, a gente vai ter eh a venda de unidade da planta, a venda de lote, enfim, a gente vai ter eh dois eh dois momentos, né? Os prazos eles ainda eh eles ainda vão devem, né? eh ser explicitados, enfim, em ato conjunto e algum ato normativo. Mas o o momento, né, eu vou ter a vou ter que emitir a nota mãe sem tributação, no momento ali da promessa ou compromisso de compra e venda, formalizando a venda da unidade na planta, tá? E quando, à medida que for tendo cada pagamento, tem que registrar um evento de pagamento de parcela vinculado à nota mãe. Então, vai ter documento fiscal sem tributação no momento da promessa compromisso de compreenda, e também vai ter documento fiscal a título de de evento, quando acontecer o for acontecendo o pagamento de cada parcela.

Sim. Isso, isso no mundo, isso no mundo dação decorrente de corporação e parcelamento aqui. Tá perfeito.

Fato gerador na incorporação e no parcelamento do solo

Lugo (Comitê Gestor)

Isso vem com a dúvida também da Luciana Freitas que ela pergunta se na incorporação imobiliária, no passamento do solo, qual é exatamente o fato gerador do IBS, da CBS? A tributação correrá sobre cada parcela? Qual documento fiscal será emitido? Então, Luciana, a o fato gerador é alienação, porém é devido em cada parcela, tá bom? Isso que o que a gente falou várias vezes aqui.

Publicação da especificação do DANFE-NFBI

Eh, a gente tem outras dúvidas aqui, pessoal. Eh, DANF ABI do Bruno que, qual a previsação para a publicação da documentação e especificação do DANF ABI? Isso aí tá no meu colo, Bruno. Eh, eu vou terminar a especificação, acho que até início do mês que vem e a gente deve publicar ao longo de outubro a especificação do DANFBI, tá bom? Eh, vai sair uma nota técnica que eu, Douglas, Duran e os colegas estamos trabalhando para a gente publicar em dezembro. Eh, o material será disponibilizado, Renato. Outra dúvida aqui da Tatiane.

Adiantamento e sinal antes da formalização da venda

Renato (mediador)

Sim, né? Gente, a gente disponibilizar essa se vocês mandando pra gente. E temos outra dúvida aqui, Douglas, que até uma dúvida minha, hein? Se a gente tá com dúvida, né? Imagine os contribuir, imagine os colegas. Ah, adiantamento e sinal antes da formalização da venda. Quando houver adiantamento ou sinal antes da efetão ainda ainda sem NFEBI emitida, deve ser emitida algum documento fiscal? Se sim, qual?

Douglas (Comitê Gestor)

Então, então essa essa é uma da essa é uma das perguntas também eh eh para elucidar junto com normativo, porque Uhum. Eh, a gente tem dentro da incorporação um cenário que é o contrato associativo. Então, o que acontece? tem uma promessa compromiss de compra de venda num determinado momento normal. E essa sim, ela tem uma cláusula suspensiva, porque depois vai ser emitido ali um um contrato junto ao banco, junto à Caixa.

E ali é que você vai ter o implemento da cláusula suspensiva. E aí, nesse caso, o ato da alienação, ela é o implemento da cláusula suspensiva, só que entre o compromisso, né, particular e o e o contrato junto ao banco, né, eh você pode do você eh você pode ter pagamentos no meio do caminho, né, de fato. E aí, realmente é o que precisaria eh precisaria ver com eh ver com normativa, que eu tenho eu tenho ainda um pouco dificuldade de enxergia uma antecipação de pagamento por conta da questão dos redutores de ajuste. Eu então que redutor que que redutor de ajuste o usaria nas parcelas anteriores se o ato de arenação vai acontecer depois, né? Então, é uma é é um dos nossos é um dos pontos a ser esclarecidos com normativo. Enfim, eh, desculpa não ter respondido, é um dos pontos que Tá bom.

Contrato firmado antes de 2027 com entrega depois de 2027

Renato (mediador)

Temos outra dúvida que só deixa eu, acho que podemos ir até o meio-dia ou você quer agora? Vamos até meio-dia. Vamos até o meio-dia, né? Temos uma dúvida aqui, Duran, que é se o contrato de compra e venda foi firmado antes de 2027, mas o imóvel será entregue depois de 2027. Eh, isso é fato gerador do IBS, devo emitir a NFMI. Como será tratado esse contrato? Tá mutado, Durã. Gerar o som. Bom, ativar o som.

Marco Duran (Receita Federal)

Eh, não, o contrato ele, o fato gerador ocorreu na venda. Então, e independente se o imóvel foi entregue ou não, a questão é que já já tá ocorrendo o fato gerador. Aí entra aquelas regras todas que a gente já falou aqui, né? Se foi antes de 2027 ou depois de 2027. E aí em relação a essa questão que ficou um tanto confusa, eu vi que o pessoal tava reclamando muito ali que tava confuso essas questões de 2027 ou não. O que que é que tem termos de indefinição ainda em relação a isso? são os casos que não são retamidas em 2026. Para esses casos aí a gente não tem uma nota mãe, então a gente não sabe como é que vai fazer aqui a operacionalização dessa questão. Eu sei que são casos são são situações menores, né, porque a maioria tá tá tá optando optando pelo R, mas eh deve ter. Então assim, a gente precisa eh ver como é que vai ficar essa essa questão, tá?

Em relação às outras todas, já foi explicitado aqui como é que seria feito a uma a emissão do do documento, né? Ou ele emite nota de transição, que a gente acabou de que o o Dougas falou, ou emite o evento de pagamento parcela, seja ele no que vocês chamam de regime regular, que pra gente é regime específico, que a gente tá na CBS como um todo, né? Ou ou pelo optante pelo 485. Tá bom? É isso. Tá bom.

Lugo (Comitê Gestor)

A gente tem aqui, Renato, umas dúvidas de desenvolvimento.

Renato (mediador)

Acho que acho que só um ponto depois vai é só para ressaltar essa nota que aqui a gente focou mais na questão de incorporação, tá? Depois talvez aí eles vão fazer outras lives se der construção para pegar todas as coisas. Foi uma coisa que a gente já tinha combinado, tá pessoal? Então é isso. A gente vai depois continuar ter os materiais meio que a gente for evoluindo, mas talvez seja necessário aí depois uma outra live de construção, locação, tá? Lugo, até até para falar na apuração propriamente dita, né?

Ambiente de homologação e testes

Lugo (Comitê Gestor)

É, é isso aí. Uhum. Eu tenho aqui a pergunta do Thago e da Mônica que pergunta: "Quando todas as URLs do ambiente nacional de homologação da INFBI estarão abertos para testes e o projeto piloto já pode ser testado?" Eh, Thaago, hoje a gente já tem a o web service de autorização ou de consulta de NFBI e o web service de estado de serviços. A gente só falta o web service de eventos que falta a gente publicar. Mas com esses três primeiros que eu te falei, vocês já podem testar. Eh, eu já fiz um levantamento, já passei pr os colegas, a gente tem já mais de 100 notas fiscais autorizadas em teste e a gente tem mais ou menos umas 20 empresas já testando. Eh, você pode ir lá pelo portal DFE e vai lá na no menu da NFBI e você vai no menu serviço, você vai encontrar lá as URLs para você testar. Eu só ressalto que ainda não estão 100% das regras implementadas. a gente disponibilizou lá o ambiente para vocês testarem os campos, que é o XML da nota e as regras a gente estamos incrementando eh mensalmente aí e a

previsão para estar completo a partir do meio de outubro pro final de outubro, tá bom? O ambiente de homologação estará disponível em produção, valendo eh em novembro o ambiente aí para as empresas, tá bom?

Aplicativo gratuito e integração com sistemas (ERPs)

É, outra dúvida aqui de sistema, Luciana Freitas, o aplicativo Emissor gratuito apresenta, terá API para integração com sistemas da incorporadoras IRP? Não, não terá integração, pessoal. Eh, o aplicativo gratuito, ele trabalha em modo web, de forma sozinho. Ele não tem integração nenhuma prevista com os RPS terceiros. As empresas, incorpadores que quiserem terem sistema próprio devem usar os fazer desenvolvimento próprio e usar os websices de autorização. Eh, o acesso do aplicativo será feito via goov.br e certificado digital.

CIB (Cadastro Imobiliário Brasileiro)

Antônio, outra dúvida aqui do colega Antônio. Eh, tem mais algumas dúvidas? Eh, sobre o CIB a gente já respondeu que o CIB não vai ser obrigatório agora.

Dois ou mais compradores: uma nota por adquirente?

E tenho mais uma dúvida que é bom deixar claro aqui, Douglas, da Aline e do Manuel e da Manuele. Quando existem dois ou mais compradores, haverá uma NFEBI para cada adquirente na sua proporção ou uma nota para o adquirente principal com os demais identificados campos específicos. Acho que a gente já falou, mas é bom ressaltar, né, Douglas?

Douglas (Comitê Gestor)

É, é bom ressal, é bom ressaltar. Eu vou usar aqui o a a resposta depende, mas eu vou focar na regra, tá? A regra é você ter uma alienação em geral, que é uma compra venda umação em pagamento. Eh, né, eles respondem pelo maior volume de transmissões imobiliárias. Nesse caso, o que tem que olhar é pro vendedor, pro transmitente. Então, numa hipótese em que eu tenha uma compra e venda envolvendo somente um vendedor, ela pode ter eh 2, 5, 10 compradores. É uma nota só, porque é uma nota por vendedor, uma nota por transmitente, tá? Eh, agora se eu isso independentemente do número de compradores, agora se eu tiver mais de um vendedor ou transmitente, aí é que realmente a gente vai ter aquela hipótese que o tipo de documento fiscal é o tipo completo. E aí eu vou ter uma nota por vendedor, uma nota por transmitente.

Considerações finais

Renato (mediador)

Perfeito. Boa. Eu acho que estamos no horário já, Renato. Acho que acho que sim. Ainda assim mais de 600 pessoas estão aqui nos vendo. Uhum. Ou seja, o pessoal tá bem empolgado. Acho que assim, pessoal, foi muito boa essa iniciativa. Acho que foi um primeiro passo fantástico. Vamos tentar aí à medida que a gente for se aproximando, ver se a gente faz uma outra live. É uma cartilha que tem de explicar pro público geral. É um assunto muito denso, né? muita gente

falando que foi muito técnico, mas é técnico o assunto. Eu acho que vai ser um desafio novo tentar mastigar um pouco melhor, mas de fato é um assunto, não é fácil assim um assunto da nota fiscal e acho que a gente tem aí que de esclarecer o máximo possível para que todas as empresas estejam aptas e nós vamos continuar aí com nossas reuniões semanais aí, tentar cada reunião uma dúvida mais, né, Douglas, que a gente vai sanando, vai melhorando e estamos todos juntos, né, no mesmo barco. Esperamos aí a gente conseguir aí ter aí uma nota fiscal aí e a gente tá produzindo aí uma, espero que um legado aí que serve para muitos anos aí, pessoal. Obrigado a todos fazer considerações finais aí por parte do comitê e da receita.

Representante do Comitê Gestor

Pode fazer, eu posso iniciar aqui, pessoal. Eh, a gente entende, pessoal, que o prazo da legislação e os prazos dados estão muito difíceis de serem cumpridos. Eh, a gente defende que precisa ter postergações, eh, porém a a questão do prazo, ela tá engessada via emenda constitucional, né, via Constituição e dependemos do nosso congresso de alterações. Eh, então eu queria deixar tranquilo aí, Renato, que é o comitê gestor e eu com certeza o Duran posso falar pelo Duran nessa parte que a rec também estará disponível para tirar dúvidas. Nesse momento aí de transição, de implantação de sistemas, de aprendizado de todo mundo, como vocês podem ver, a gente também está estamos cheios de dúvidas eh de como que essa reforma tributária vai atingir toda essa sociedade aí num prazo muito exíguo. Então, a gente queria só falar que eu que eu incorporo também, sou um cidadão, apesar de eu sou auditor, eu sei das dificuldades, eu sei do dos impactos necessários, mas eu, como eu falei já pro Renato várias vezes, né, Renato, agora é a hora das entidades começarem a mostrar seu trabalho e a sua representatividade e começar a fazer esses devidos apontamentos aí pro Congresso, para as coordenações, paraas pros órgãos públicos. E aí?

Renato (mediador)

Perfeito. Acho que é isso o nosso papel como entidade. Nós estamos aí pode continuar no grupo, vamos estar lá juntos no encate e vamos aí continuar, pessoal. Vamos aí resolver e vamos passar a apresentação a todos. Agradeço todo mundo que ficou até esse momento. Isso aqui é uma live ainda pública, acho que muito mais gente vai ver. E agradeço aí de muito mesmo Hugo, Marcos, ao Luiz que no começo e Claro ao Douglas, que é o cara aí que tá tocando esse barco aí brilhantemente há bastante tempo.

Representante do Comitê Gestor

Eu também eu agradeço, agradeço a todos e agradeço ao Dio, agradeço ao Duran, agradeço a todos aí que vem me aguentando, me ouvindo, enfim, e dou parabéns aí a todos. Parabéns também as entidades pela eh pela iniciativa. Tô e a gente aí a gente espera eh colaborar e continuar colaborando para que a gente tenha o melhor documento fiscal para todos, tanto paraa administração pública quanto também pros eh pros contribuines. Então, agradeço a todos.

Renato (mediador)

Perfeito, pessoal. Obrigado aí e boa tarde a todos aí, pessoal. Durã.

Marco Duran (Receita Federal)

Duran, claro. Eu vi que saí até que tô sendo expulso agora do hotel. Ah, mas assim, obrigado a todos aí. Eu entendo que essa questão é muito técnica, realmente a gente nem entrou na apuração aí que vai ser o tecnicismo total, né? Mas a gente tá tá junto para tentar.

A construção ela é coletiva, né? E e nós nós estamos juntos em relação a essa questão de prazo também, né? como servidores públicos, como o já falou, a gente tem uma uma trava aí que é a própria emenda que não deixou nenhuma extensão de prazo aí para paraa questão eh eh pra gente. Então, a gente tá dentro tentando buscar soluções, né, para que a gente consiga, eh, fazer um trabalho para janeiro de 2027 que seja eh passível de entrega para todo mundo, tá bom? Então, agradeço a todos e a gente vai tá na mesma caminhada aí tentando tirar dúvidas para vocês e esclarecendo esses assuntos.

Eh, a além da live que foi colocada aqui brilhantemente pelo pelo pelo Douglas, etc., A gente tem a live que foi oferecida lá pelo pessoal do CFC, onde tem colegas ali do normativo que te esclarecem melhor essas questões todas desde o início lá, passando artigo por artigo. É uma live um tanto quanto meio que eh são quase 3 horas, né, de live, mas talvez fosse interessante para quem tá sentiu alguma dificuldade técnica, dá uma uma uma a uma uma vista lá, tá bom? É isso. Obrigado a todos.

Renato (mediador)

Perfeito, pessoal. Bom, agora sim, boa tarde a todos aí e vamos seguir com o trabalho. Até mais. Não.