

NOTA TÉCNICA Nº 06/2021

Brasília-DF, 06 de março de 2021.

Área: Planejamento Territorial e Habitação

(<https://www.cnm.org.br/areastecnicas/principal/desenvolvimento-urbano>)

Autora: Karla França

Título: Renovação dos dispositivos de isenção dos tributos que tenham como fato gerador a transferência das moradias ofertadas pelo Programa Casa Verde e Amarela

Referências: Lei 14.118, de 12 de janeiro de 2021 (<https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/lei-n-14.118-de-12-de-janeiro-de-2021-298832993>)

Palavras-chave: Moradia; ITBI; Financiamento.

1. Introdução

Considerando a edição da Lei 14.118, de 12 de janeiro de 2021 <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/lei-n-14.118-de-12-de-janeiro-de-2021-298832993>, que instituiu o Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), a Confederação Nacional de Municípios (CNM) apresenta esta nota técnica com o objetivo de esclarecer os gestores sobre as legislações locais que dispõem de mecanismos de isenção dos tributos pertinentes à transferência da moradia com finalidade social.

2. Legislações locais que disciplinam sobre tributos para moradia social

Os Municípios apresentam mecanismos de incentivos fiscais – por exemplo, redução de alíquota, redução de base de cálculo, isenção, concessão de crédito – que são concedidos para programas habitacionais de interesse social.

Em sua maioria, os benefícios concedidos nas leis municipais referentes a programas de habitação social vinculam-se expressamente ao Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Com

a descontinuidade do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a criação do novo programa habitacional – Casa Verde e Amarela (PCVA) –, a adesão do Ente público ao novo programa está condicionada às exigências referentes à isenção de tributos que tenham como fator gerador a transferência de moradias em conformidade com os prazos estabelecidos na Lei 14.118/2021. Isso ocorre uma vez que as isenções não se aplicam automaticamente à nova legislação, por se tratar de um novo programa.

3 – Recomendações ao poder público municipal

A Lei 14.118, de 12 de janeiro de 2021, que institui o Programa Casa Verde e Amarela, em seu art. 7º, § 5º, condiciona a participação dos Municípios, dos Estados e do Distrito Federal no Programa Casa Verde e Amarela à existência de lei do Ente federativo, no âmbito de sua competência, que assegure a isenção dos tributos que tenham como fato gerador a transferência das moradias ofertadas pelo Programa Casa Verde e Amarela com a participação de, no mínimo, uma das fontes descritas nos incs. III e IV do *caput* do referido artigo.

As fontes que devem ser objeto de isenção na transferência da moradia, notadamente, referem-se ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), ao Imposto sobre a Transmissão de Intervivos (ITIV) e ao Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação (ITCMD) para contratações de moradia social que envolvam operações do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) ou do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) vinculadas ao Programa e que também produzam efeitos em momento prévio à contratação dos investimentos.

Nesse sentido, o gestor deve estar atento às fontes de recursos do programa às quais condiciona a isenção. Vale destacar que o programa possui várias fontes de recursos e nem todas estão condicionadas à necessidade de dispositivos de isenção de transferência de moradia.

A Confederação Nacional de Municípios (CNM) explica às administrações locais que possuem legislações que disciplinam isenções tributárias para programas de moradia social, citando a Lei do PMCMV, a necessidade de observação da importância da manutenção dos dispositivos que versam sobre isenção vinculados ao programa, uma vez que estes produzem efeitos futuros sobre os contratos em andamento.

Entretanto, essas leis que concedem benefícios e isenção não se aplicam de maneira automática à legislação do atual Programa Casa Verde e Amarela, sendo necessária a renovação das

leis locais, uma vez que estas legislações podem dispor de isenções de tributos vinculadas especificamente ao Minha Casa, Minha Vida, não contemplando, assim, o atual programa federal.

A entidade chama atenção dos gestores que a renovação desses mecanismos não deve ocorrer por meio de atos de revogação da legislação atual, mas de atos de renovação, de modo a incorporar os condicionantes do Programa Casa Verde e Amarela. Além disso, também deve observar a importância da manutenção de sua legislação referente ao Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), a fim de não incorrer em prejuízos para o registro de contratos das famílias de baixa renda beneficiadas.

Faz-se necessário destacar que as operações iniciadas até 26 de agosto de 2020, bem como os contratos que venham a ser assinados com pessoas físicas ou jurídicas em decorrência dessas operações, continuam a submeter-se às regras que envolvem as operações do Minha Casa, Minha Vida dispostas na Lei 11.977, de 7 de julho de 2009, conforme art. 25, parágrafo único, da Lei 14.118, de 2021. Portanto, as municipalidades devem manter os dispositivos em leis locais que versam sobre operações em andamento referentes ao Minha Casa, Minha Vida.

Já nas contratações realizadas até 31 de dezembro de 2021, a participação do Ente público é condicionada à existência de lei do Ente federativo, no âmbito de sua competência, que produza efeitos em momento prévio à entrega das unidades habitacionais às famílias beneficiárias do Programa Casa Verde e Amarela.

5. Materiais consultados

BRASIL. Lei Federal 14.118, de 12 de janeiro de 2021. *Diário Oficial da União*, Brasília/DF, 2021 Brasília/DF, 2021. Disponível em: < <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/lei-n-14.118-de-12-de-janeiro-de-2021-298832993>>. Acesso em: 1 fev. 2021.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional, Secretaria Nacional de Habitação. *Exigência legal para participação no Programa Casa Verde e Amarela, 2021* (documento cedido para uso interno).

Área Técnica de Habitação/CNM

habitacao@cnm.org.br

Fone: (61) 2101-6039



www.cnm.org.br