

A Reforma Tributária e Setor da Construção e do Mercado Imobiliário

Federação das Indústrias do Estado do Rio Grande do Sul – FIERGS
Porto Alegre, 19 de maio de 2025

Fernando Guedes Ferreira Filho
Vice-Presidente Jurídico
Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC

CBIC

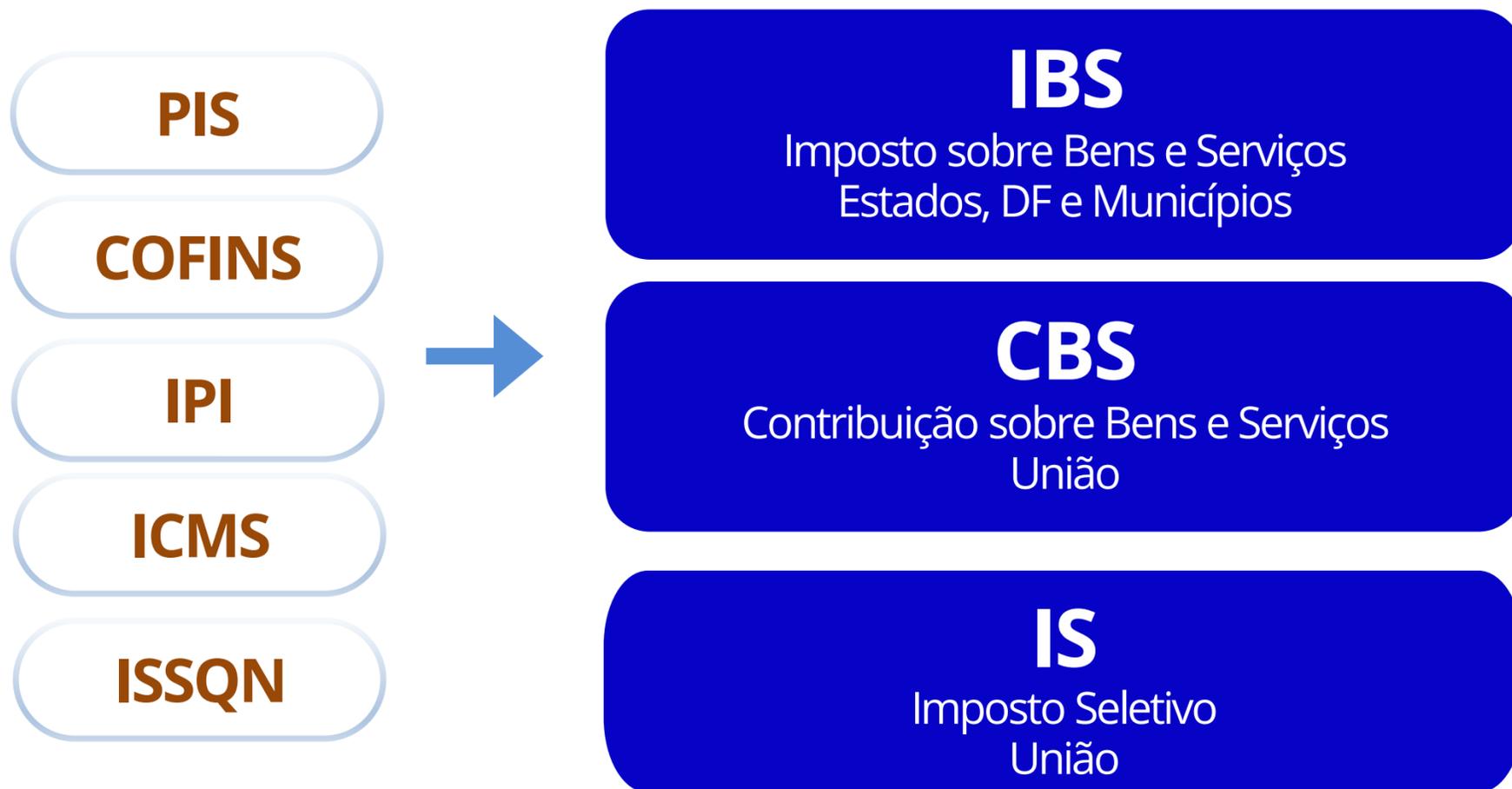
REFORMA DO CONSUMO

EC 132/23

LCP 214/25

PLP 108/24

- Emenda Constitucional da Reforma
- Regras gerais do IBS/CBS
- Comitê Gestor do IBS – Fiscalização do CBS



IOF Seguros também será extinto

REFORMA NÃO, REVOLUÇÃO TRIBUTÁRIA

Sistema atual anacrônico e improdutivo

Base de incidência alargada: quaisquer operações onerosas (alcança streaming, plataformas digitais, operações imobiliárias, financeiras, nova economia)

Tributação hoje na origem. Com a reforma, no destino

Cobrança “por fora”

Fim da guerra fiscal

Simplificação (?)

***Split
Payment***

**Regras
unificadas**

Não cumulatividade plena

Alíquotas únicas para todas as operações por ente federado

Produtividade e competitividade

LINHA DO TEMPO

- 2023** Promulgada a emenda constitucional
- 2024/2025** Leis complementares; regulamentação infralegal; instauração do Comitê Gestor do IBS, desenvolvimento do sistema de cobrança compartilhada
- 2026** Ano teste da CBS (alíquota de 0,9%) e do IBS (alíquota de 0,1%); compensáveis com tributos federais
- 2027** Extinção do PIS/COFINS – **CBS em vigor**; redução a zero das alíquotas do IPI (exceto Zona Franca de Manaus); **Imposto Seletivo** em vigor

2027 a 2028

IBS com alíquota de 0,1%

2029 a 2032

Transição do ICMS/ISS para o IBS, por meio de aumento gradual da alíquota do IBS e redução do ICMS/ISS

- 10% em 2029
- 20% em 2030
- 30% em 2031
- 40% em 2032
- 100% em 2033

2033

VIGÊNCIA PLENA DO NOVO
MODELO

NÃO CUMULATIVIDADE

Não Cumulatividade X Tributação Sobre Faturamento

➤ **Tributo deixa de ser componente do custo**

Compensa o tributo que é devido na operação com o que foi pago na operação anterior.

➤ **Crédito Financeiro**

Não precisa ser decorrente da integração a produto ou serviço, nem da essencialidade da operação

➤ **Créditos acumulados sem compensação**

Devolução em dinheiro no prazo de 15 dias após a o prazo de análise, que pode ser de até 30, 60 ou 180 dias

➤ **Tributo É componente do custo**

Tributo embutido no valor do insumo e serviço, impacta no custo final do produto

➤ **Não há aproveitamento de créditos tributários**

A cada operação na cadeia de circulação, o tributo incide sobre o calculado na operação anterior

➤ **Não há neutralidade**

A tributação afeta a decisão de negócio e compra

SETOR DA CONSTRUÇÃO

- CADEIA DE PRODUÇÃO CURTA
- SEM LINHA DE PRODUÇÃO FIXA (FORNECEDORES)
- NÃO "PROTOTIPADO"
- USO INTENSIVO DE MÃO DE OBRA
- PÓS-VENDA COMPLEXO
- DIFICULDADE NA INDUSTRIALIZAÇÃO DE PROCESSOS
- HETEROGÊNEO: DESDE A PEQUENA REFORMA ATÉ A GRANDE HIDRELÉTRICA
- CALCULA TRIBUTOS SOBRE O FATURAMENTO



Mudança de cultura absurda

OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

NO REGIME ESPECÍFICO

Incorporação e Loteamentos

Construção

Locação

Administração

Intermediação

OUTROS REGIMES

Reabilitação Urbana de Zonas Históricas

Bens de Capital

Contratações (obras) públicas

Serviços profissionais

Condomínios Edifícios

OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

A ESSÊNCIA DO REGIME ESPECÍFICO

Redutores de alíquota

Incorporação	• Em 50%
Loteamento	• Em 50%
Construção	• Em 50%
Administração	• Em 50%
Intermediação	• Em 50%
Locação	• Em 70%

Redutores de base de cálculo

Redutor Social (residencial)

Incorporação	• R\$100.000,00
Loteamento	• R\$30.000,00
Locação	• R\$600,00/mês

Redutor de Ajuste

- Terreno e acessórios

Momento de apuração

Incorporação	• Caixa
Loteamento	• Caixa
Administração	• Caixa
Intermediação	• Caixa
Locação	• Caixa
Obras Públicas	• Caixa
Construção	• Competência

OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - IMÓVEL RESIDENCIAL

ALÍQUOTA	27%
Redutor de alíquota	50%

Valor do imóvel (sem tributos)	1.000.000,00
Redutor Social	100.000,00
Redutor de Ajuste 20% do valor do imóvel	200.000,00
Base de Cálculo	700.000,00
Alíquota	13,5%
IBS/CBS	94.500,00
Créditos (sobre 40% do valor do imóvel) (*)	-108.000,00
Valor do IBS/CBS para o incorporador	-13.500,00

Valor do imóvel	1.000.000,00
IBS/CBS	87.750,00

OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

RET

- A partir de 1º de janeiro de 2027:
 - PIS/COFINS revogado substituído pela CBS
 - Mantém IRPJ/CSLL

Atual RET 4%
Mantém 1,92%

Atual RET 1%
Mantém 0,47%

TRANSIÇÃO

Incorporações e Loteamentos

Ficar no regime geral CBS a partir de 2027 e IBS a partir de 2029

Optar por recolher sobre o faturamento – Operações em andamento e operações novas

Data chave para opção: 1º de janeiro de 2027

A partir de 1º/01/2029 – Todos os novos empreendimentos no sistema novo

Empreendimentos em curso – Dependerá da opção

TRANSIÇÃO

Incorporações e Loteamentos

Opção efetivada até 31 de dezembro de 2028

CBS

- Incorporação: Alíquota 2,08% (+1,92% IR/CS)
- Loteamento: 3,65% (+3,08% IR/CS)
- Não apropria créditos IBS
- Não utiliza redutor de ajuste
- Não utiliza redutor social

IBS

- Não paga IBS
- Não apropria créditos IBS
- Não utiliza redutor de ajuste
- Não utiliza redutor social

TRANSIÇÃO

Incorporações e Loteamentos

Operações a partir de 1º de janeiro de 2029

CBS

- Se no RET ou no pagamento simplificado (opção até 31/12/28)
 - Não utiliza redutor de ajuste
 - Não utiliza redutor social
 - Não apropria créditos
- Se no regime geral
 - Utiliza redutor de ajuste
 - Utiliza redutor social
 - Apropria créditos

IBS

- Se no RET ou no pagamento simplificado (opção até 31/12/28)
 - Não paga
 - Não apropria créditos
- Se no regime geral
 - Utiliza redutor de ajuste
 - Utiliza redutor social
 - Apropria créditos (com regra própria para compensar valores relativos ao ICMS e ISS nas aquisições até 31/12/2032)

TRANSIÇÃO

Locações

CBS/IBS

- 3,65%
- Não apropria créditos CBS/IBS
- Não utiliza redutor social

Condições – Não residencial

- Pelo prazo do contrato desde que:
 - Tenha sido firmado até 16/01/25
 - Registrado em cartório (RI ou Títulos e Docs) até 31/12/25 a disponibilizado para RFB e CG IBS

Condições – residencial

- Pelo prazo do contrato ou até 31/12/2028, o que ocorrer primeiro
- Desde que firmado até 16/01/25, comprovado por firma reconhecida, assinatura eletrônica ou comprovação de pagamento da locação do primeiro mês

REFORMA DA RENDA – PL 1087/2025

Desoneração da renda PF até R\$5.000,00

- Redutores para “isenção” no caso de renda mensal até R\$5.000,00
- Redutores para diminuir o valor a pagar no caso de renda mensal de R\$5.000,01 a R\$7.000,00
- Tabela progressiva mantida: a novidade está nos redutores

Tributação das altas rendas – IRPF Mínimo

- **Distribuição de dividendos para PF acima de R\$50.000,00 mensal - 10%**
- **Renda de R\$600.000,01 até R\$1.200.000,00 anual – Tributação extra: Alíquota progressiva linear de 0% até 10%**
- **Renda acima R\$1.200.000,00 anual – 10%**
- Possibilidade de deduções (p. ex. rendimentos de poupança, ganho de capital)
- Fórmula para que a alíquota combinada de IRPF/IRPJ não ultrapasse 34% (empresas em geral)
- Remessa de dividendos ao exterior (para PF ou PJ) – Tributação de 10%

DESAFIOS

Para Empresas

- “Regulamentação da regulamentação”
- Definir regime de transição (fica no “RET” ou entra no novo sistema)
- Adequação dos contratos de compra e venda, de serviços
- Negociações com clientes e fornecedores - Nova precificação
- Apuração do redutor de ajuste (imobiliário)
- Adoção de sistemas industrializados
- Gestão de fluxo de caixa
- O *split payment* e a antecipação de recebíveis
- Definição de base creditável
- Questões societárias, inclusive *holdings* patrimoniais
- Rateio de despesas (centros compartilhados de serviços)
- Logística
- Atendimento a programas de conformidade fiscal

DESAFIOS

Para Estados e Municípios

- Implementação da NF-e Nacional
- Integração de sistemas
- Relacionamento com Comitê Gestor IBS
- Definição de alíquotas
- Treinamento da fiscalização

Para Sistemas

- Integração de sistemas (cobrança, ERP/CRM, Governo)
- Integração com APIs de cobrança – *split payment*
- Parametrização mutante e constante – período de transição
- Definição do modelo de vendas e implementação
- Treinamento

OBRIGADO!



fernandogff



[linkedin.com/in/fgff](https://www.linkedin.com/in/fgff)



cbic.brasil

[cbic.org.br](https://www.cbic.org.br)