



IMPACTOS DA REFORMA TRIBUTÁRIA NO MERCADO IMOBILIÁRIO

A Emenda Constitucional nº 132/2023 e a Lei Complementar nº 214/2025 trouxeram mudanças significativas na tributação de operações com bens imóveis no Brasil, de modo a estabelecer diretrizes para o novo **Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)** e a **Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)**.

ETAPAS DA REFORMA TRIBUTÁRIA

A necessidade de uma reforma tributária dos tributos incidentes sobre o consumo

FASE 1 DA REFORMA

Reforma da Tributação sobre o Consumo

- PEC 45/2019
- EC 132/2023
- Promulgada em 12/2023
- Regulamentação LC 214/2025 (PLP 68/2024) e PLP 108/2024

FASE 2 DA REFORMA

Reforma da Tributação sobre a Renda e sobre a Folha

TODO O PERÍODO

Reforma da Tributação sobre o Patrimônio



REFORMA TRIBUTÁRIA

A necessidade de uma reforma tributária dos tributos incidentes sobre o consumo

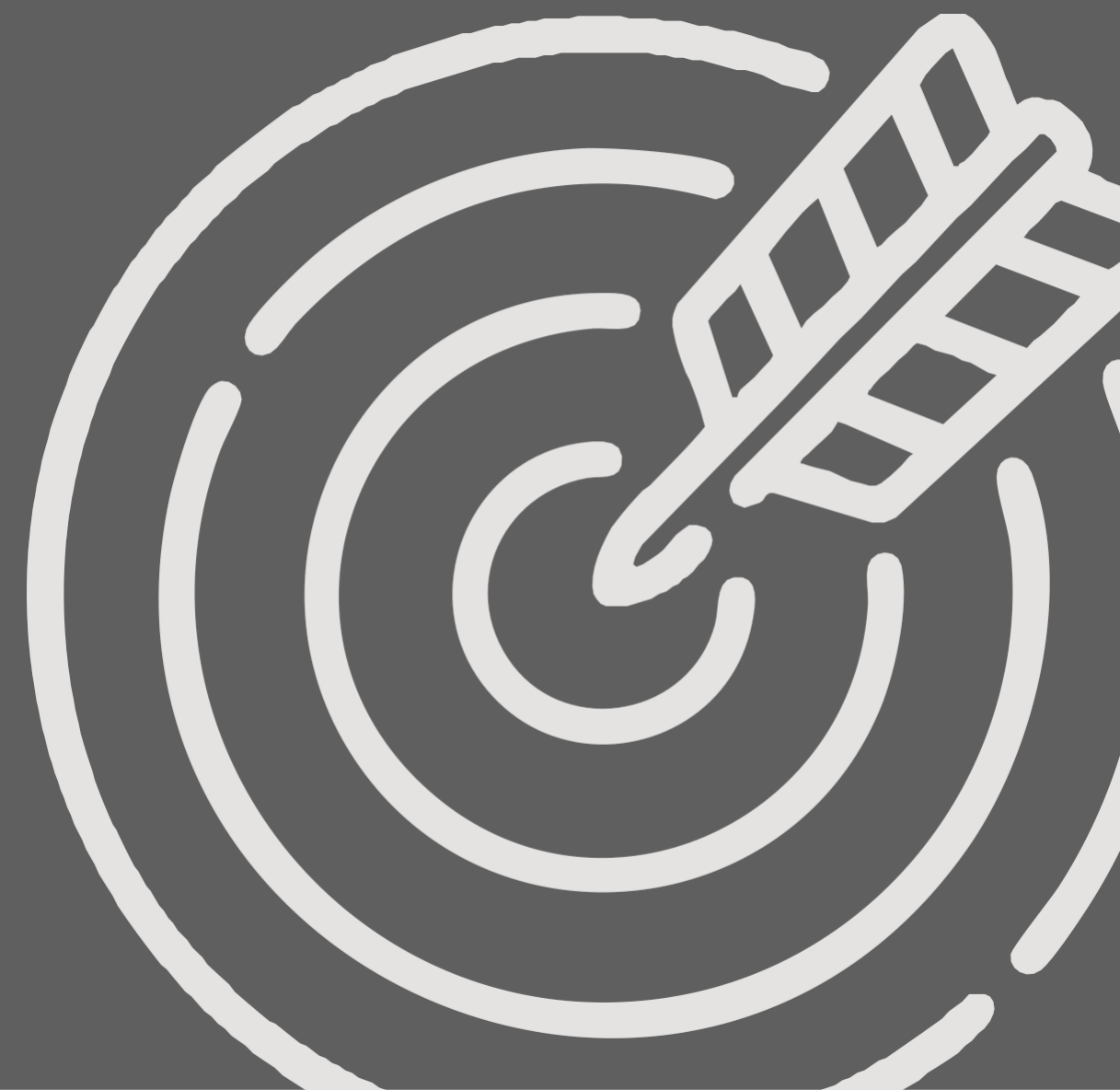
PRINCIPAIS PROBLEMAS DO SISTEMA ATUAL DE TRIBUTAÇÃO SOBRE O CONSUMO

Complexidade excessiva:

- Multiplicidade de legislações versando sobre os mesmos tributos
- Tributação na origem e destino
- Falta de uniformidade entre os entes tributantes
- Tributos cumulativos e não cumulativos no âmbito de uma mesma cadeia econômica

REFLEXOS NEGATIVOS DO SISTEMA ATUAL DE TRIBUTAÇÃO SOBRE O CONSUMO

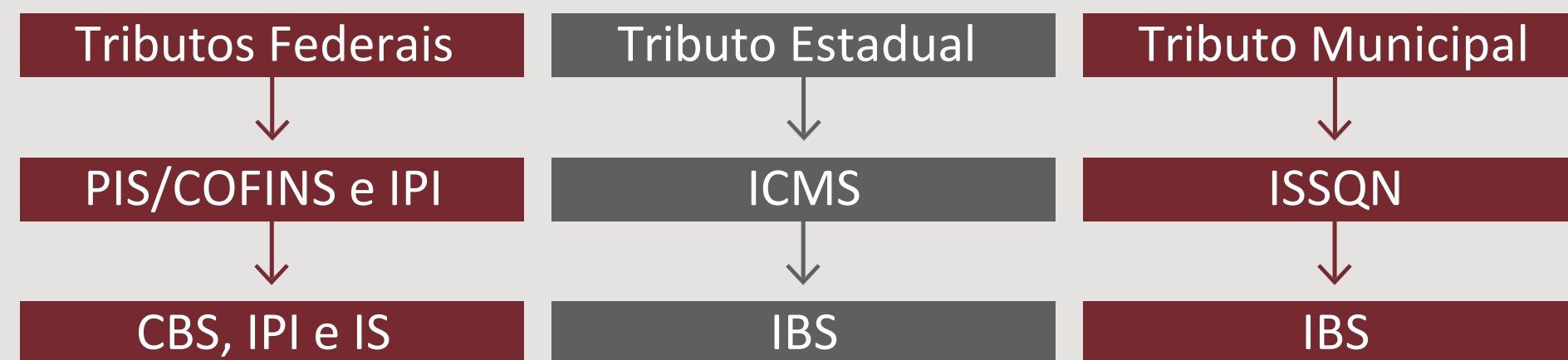
- Elevado custo de conformidade
- Perda de competitividade no cenário internacional
- Guerra fiscal entre os estados



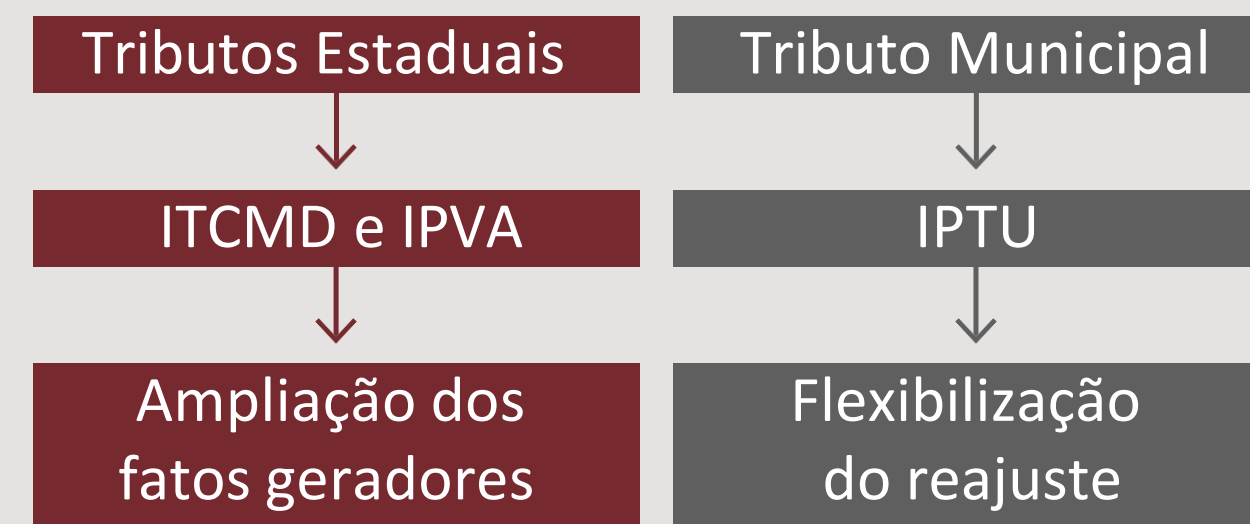
QUADRO RESUMO

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

TRIBUTAÇÃO SOBRE O CONSUMO



TRIBUTAÇÃO SOBRE A PROPRIEDADE



TRANSIÇÃO DE REGIMES

2023

- Emenda Constitucional nº 132/2023

2024

- Recolhimento normal do ICMS, ISS, IPI, PIS e COFINS

2025

- Lei Complementar nº 214/2025

2026

- Início da cobrança de CBS/IBS em 1%, constituída por 0,9% de CBS e 0,1% de IBS. Valores poderão ser abatidos do PIS e da COFINS
- Recolhimento normal do ICMS, ISS, IPI, PIS e COFINS



TRANSIÇÃO DE REGIMES

2027

2028

- Início do CBS e IS
- Fim do PIS e COFINS
- IBS 0,1% abatido da CBS
- ICMS e ISS alíquotas vigentes
- Alíquotas de 0% de IPI, exceto merc. prod. ZFM em 31.12.2026

2033

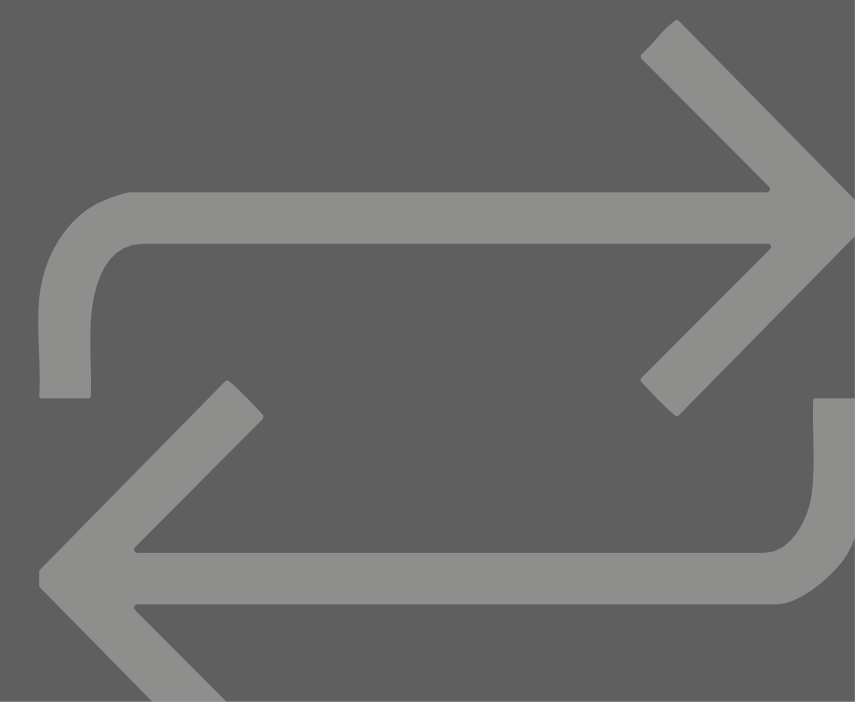
- Extinção ICMS, ISS
- Cobrança definitiva do IBS

2029

2032

- Alíquotas reduzidas gradualmente do ICMS e ISS;
- Redução gradual de benefícios fiscais (ICMS)
- Cobrança de IBS com alíquota a ser definida

10% em 2029;
20% em 2030;
30% em 2031;
40% em 2032.



IBS E CBS

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

- **Não cumulatividade** plena. Exceção de creditamento apenas para bens e serviços de uso ou consumo pessoal
- Cobrança no **destino**
- Cálculo “**por fora**” (sobre preço líquido de tributos)
- Mesmas **regras de regência** para CBS/IBS
- Aproveitamento de **créditos em regime de caixa** (regra geral), com base em **split payment** ou **recolhimento pelo adquirente**
- **Crédito baseado no recolhimento**. Ausência de estorno proporcional em razão de operações subsequentes com **alíquota zero ou alíquotas reduzidas** (estorno apenas em caso de isenção ou imunidade, salvo exportação)

IBS E CBS

Bens de Uso e Consumo Pessoal

- Joias
- Obras de arte
- Bebidas alcoólicas
- Derivados do tabaco
- Armas e munições
- Bens e serviços recreativos, esportivos e estéticos
- Bens e serviços adquiridos ou produzidos e fornecidos a sócios e pessoas ligadas, de forma gratuita ou a valor inferior ao de mercado (ex.: imóvel residencial, veículos)

IBS E CBS

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

- Ressarcimento/compensação de **salos credores** segundo regras análogas ao PIS/COFINS. Previsão de prazos de **30 dias** (contribuintes enquadrados em programas de conformidade) a **180 dias** para o ressarcimento em dinheiro
- Ampla incidência, com **superação de dicotomias** (mercadorias/serviços, em ICMS/ISSQN e IPI) e **campos de não incidência** (receita/faturamento, em PIS/COFINS)
- Alíquota estimada de **28%** (IBS e CBS juntos)

IBS E CBS

REGIMES ESPECÍFICOS

- Combustíveis
- Serviços Financeiros
- Planos de assistência à saúde
- Concursos de prognósticos
- Bens imóveis
- Cooperativas
- Bares e restaurantes
- Hotelaria e parques de diversão e temáticos
- Transporte coletivo de passageiros
- Agências de viagens e de turismo
- Sociedades Anônimas do Futebol – SAFs
- Tratados internacionais

IBS E CBS

REGIMES DIFERENCIADOS REDUÇÃO DE ALÍQUOTAS

ZERO	30%	60%	60%	60%
Cesta básica	Profissões regulamentadas fiscalizadas por conselhos	Serviços de educação e saúde Dispositivos médicos e de acessibilidade Medicamento; Composições enterais e parenterais Produtos de higiene	Produtos agropecuários, aquícolas, pesqueiros, florestais e extrativistas vegetais in natura Insumos agropecuários e aquícolas Produções nacionais artísticas, culturais, de eventos, jornalísticas e audiovisuais Atividades desportivas Comunicação institucional (adm. pública)	Bens e serviços relacionados a soberania e segurança nacional, segurança da informação e segurança cibernética (adm. pública) Operações relacionadas a projetos de reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística

SIMPLES NACIONAL

A REFORMA TRIBUTÁRIA PROMETE
MANTER A CARGA
TRIBUTÁRIA PARA AS
EMPRESAS OPTANTES PELO
SIMPLES NACIONAL

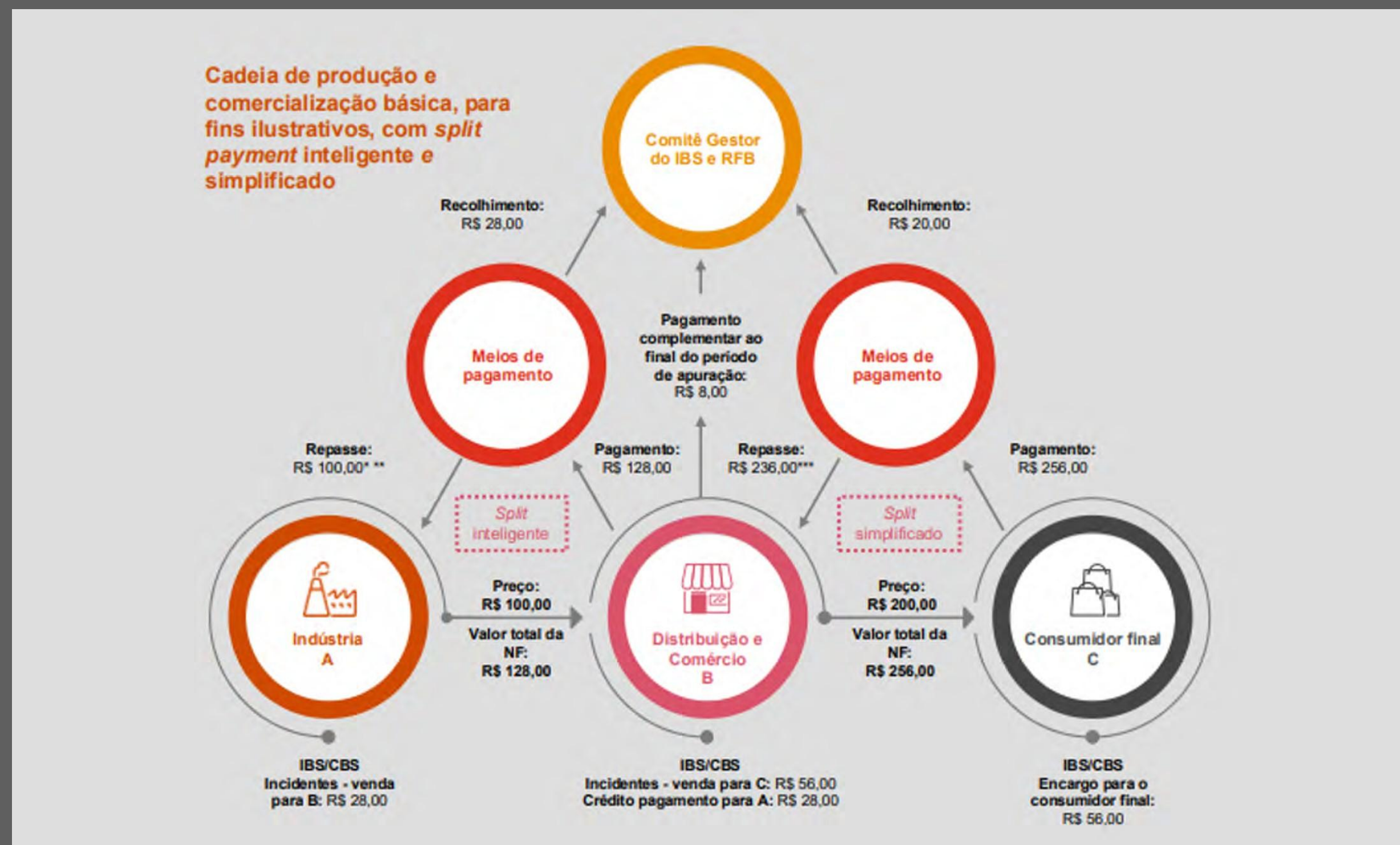
As empresas poderão:

Recolher IBS e CBS segundo as
regras do SIMPLES, caso em
que poderão transferir
créditos correspondentes ao
que foi recolhido neste regime

OU

Recolher IBS e CBS pelo
regime normal de apuração,
podendo apropriar e transferir
créditos integralmente,
mantendo-se no SIMPLES em
relação aos demais tributos

SPLIT PAYMENT



Fonte: PwC

REGIME ESPECIAL DE **OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS**

A Lei Complementar nº 214/25 prevê a criação de um **regime específico de tributação** para operações com bens imóveis, permitindo flexibilidade na estruturação do modelo tributário.

EXCEÇÕES AO RECOLHIMENTO ÚNICO

Permissão de recolhimento do tributo ao longo da atividade imobiliária, de ordem a disponibilizar melhor fluxo de caixa.

REDUTORES DE BASE E DE CÁLCULO

Criação dos Redutores de Ajuste e Social para otimizar o encargo tributário suportado pelos contribuintes.

ALÍQUOTAS NACIONAIS REDUZIDAS

Possibilidade de utilizar alíquotas reduzidas e padronizadas nacionalmente para o setor imobiliário.

Aplicação subsidiária dos princípios e regras gerais **previstos no Livro I da Lei Complementar nº 214/2025**

OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS SUJEITAS À INCIDÊNCIA DE IBS E CBS

OPERAÇÕES TRIBUTADAS

- Alienação de imóveis, inclusive decorrente de incorporação imobiliária;
- Locação, cessão onerosa e arrendamento;
- Cessão e atos translativos de direitos reais;
- Serviços de administração e intermediação*;
- Serviços de construção civil*.

**impropriedade conceitual*

OPERAÇÕES NÃO TRIBUTADAS

- Permuta de bens imóveis (exceto torna);
- Constituição ou transmissão de direitos reais de Garantia;
- Operações realizadas por organizações gestoras de fundo patrimonial.

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

FATO GERADOR

Momento do ato de alienação

BASE DE CÁLCULO

Valor da operação, incluindo juros, variação monetária e atualizações

ALÍQUOTA

Atualmente se prevê uma alíquota de referência (IBS + CBS) de 13,25%, resultado da redução de 50%.

CONTRIBUINTES

Qualquer pessoa jurídica que realize operações com bens imóveis é considerada contribuinte regular do IBS e da CBS.

Pessoas físicas também podem ser contribuintes em casos específicos, nas hipóteses de:

- (1) No ano calendário-anterior, ter a pessoa física alienado ou cedido os direitos de mais de 3 imóveis distintos ou 1 bem imóvel construído pelo próprio alienante durante os 5 anos anteriores à alienação;
- (2) No próprio ano-calendário, ter a pessoa física alienado ou cedido os direitos de imóvel que exceda os limites previstos acima.

Criação de redutores de base de cálculo

REDUTOR DE AJUSTE

A partir de 1º de janeiro de 2027, será vinculado a cada imóvel de propriedade de CONTRIBUINTE sujeito ao IBS e à CBS valor correspondente ao respectivo redutor de ajuste, utilizado exclusivamente para **reduzir a base de cálculo das operações de alienação do bem imóvel.**

A ferramenta possibilita evitar a cumulatividade na tributação de imóveis e equilibrar a carga tributária entre imóveis adquiridos antes e depois da implementação do IBS/CBS.

Vincula-se a cada imóvel de propriedade de CONTRIBUINTES. Extingue-se na venda a não contribuinte

Finalidade de reduzir a base de cálculo nas operações de ALIENAÇÃO de bens imóveis por CONTRIBUINTES

É composto por Valor Inicial (art. 258, *caput*) + Valores Supervenientes (§ 6º do art. 258). ITBI, Laudêmio, contrapartidas de ordem urbanística e ambientais pagas ou entregues (p. ex.: doações de áreas públicas) aos entes públicos (decorram de lei, estabelecidas no ato de aprovação do empreendimento e registradas no RI), vedada a apropriação de crédito.

Correção pelo IPCA desde a sua constituição até a data da sua utilização

REDUTOR DE AJUSTE VALOR INICIAL

IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO CONTRIBUINTE EM 31/12/2026

Por opção do contribuinte:

- valor de aquisição do imóvel atualizado pelo IPCA; ou
- valor de referência do imóvel fixado pela administração tributária (se não disponível, calculado por estimativa de valor de mercado, pelo contribuinte)

IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO EM 31/12/2026

Valor de aquisição do terreno (correção no PL 108/2024 para imóvel)

+

Montante despendido na aquisição de bens e serviços contabilizado como custo de produção ou despesa direta, atualizado até 31.12.2026

REDUTOR DE AJUSTE VALOR INICIAL

IMÓVEIS ADQUIRIDOS A PARTIR DE 01/01/2027

ENTRE CONTRIBUINTES: transmite-se o redutor de ajuste do alienante para o adquirente corrigido pelo IPCA

ENTRE NÃO CONTRIBUINTE e CONTRIBUINTE: valor na aquisição do bem imóvel, na data da operação

Observações:

- Diferença de tratamento entre aquisições de imóveis de contribuintes e de não contribuintes, a partir de 01/01/2027 - – regras para evitar “fraudes” nas aquisições de não contribuintes (§ 5º do art. 258)
- SPE e integralizações de imóveis no capital social: redutor de ajuste calculado sobre o valor do capital social integralizado

REDUTOR DE AJUSTE

PERMUTAS IMOBILIÁRIAS

- Não incidência de CBS/IBS em permutas imobiliárias, mas:
 - não há redutor de ajuste para o imóvel recebido em permuta de não contribuinte
 - nas permutas entre contribuintes, é mantido o redutor de ajuste do imóvel dado em permuta, que poderá ser utilizado em operações futuras com o imóvel recebido em permuta
 - nas permutas para entrega de unidades a construir (entre contribuintes), o redutor de ajuste será aplicado proporcionalmente à operação de cada permutante, tomando-se por base a fração ideal das unidades permutadas

REDUTOR **SOCIAL**

O redutor social é um mecanismo criado para **reduzir a carga tributária sobre imóveis residenciais**, atuando como uma faixa de isenção. Ele se aplica tanto na alienação quanto na locação de imóveis residenciais.

Na **alienação** de bem imóvel residencial novo ou de lote residencial realizada por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, poderá ser deduzido da base de cálculo do IBS e da CBS redutor social no valor de R\$ 100.000,00 por bem imóvel residencial novo e de R\$ 30.000,00 por lote residencial, até o limite do valor da base de cálculo, após a dedução do redutor de ajuste.

REDUTOR **SOCIAL**

Para cada bem imóvel, o redutor social poderá ser utilizado **uma única vez**.

Debate em relação ao redutor social de lote residencial (LC 214/2025 diferencia “bem imóvel residencial”, “lote residencial” e “bem imóvel novo”, prevendo a utilização única do redutor social para “bem imóvel”)

Na operação de **locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel** para uso residencial realizada por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, **poderá ser deduzido da base de cálculo o redutor social no valor de R\$ 600,00 mensais por bem imóvel, até o limite do valor da base de cálculo.**

LOCAÇÃO, CESSÃO ONEROSA OU ARRENDAMENTO

FATO GERADOR

Momento do pagamento.

CONTRIBUINTE

Locador, cedente ou arrendador.

BASE DE CÁLCULO

Valor da locação, cessão onerosa ou arrendamento.
Não serão computados tributos, emolumentos e despesas de condomínio.

ALÍQUOTA

Atualmente se prevê uma alíquota de referência (IBS + CBS) de **7,95%**, resultado da **redução de 70%**.

A LC 214/2025 enquadra o fornecimento de alojamento temporário (inclusive o aluguel de flats e Airbnb) **como serviço de hotelaria**.

Para esses cenários, a base de cálculo do IBS/CBS é o valor da operação e as alíquotas vinculadas são reduzidas em 40%, sendo permitido o creditamento das operações anteriores.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARCELAMENTO DO SOLO

Desde 2004, as incorporações imobiliárias estão sujeitas à **possibilidade de adesão ao Regime Especial de Tributação (RET)** para recolhimento unificado do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS sob alíquota unificada de 4% sobre a receita mensal recebida.

EXTINÇÃO PIS E COFINS

A partir de 01/01/2027, o RET corresponderá somente ao pagamento do **IRPJ** e da **CSLL**, de maneira a adotar uma nova alíquota de 1,92%.

Para os imóveis de interesse social, a alíquota única será reduzida para 0,47%.

As incorporações imobiliárias optantes pelo RET até 01/01/2029 poderão tributar suas receitas de venda pela CBS à alíquota de **2,08%**, exatamente o valor recolhido atualmente no âmbito do RET a título de PIS e COFINS, não se submetendo a qualquer cobrança adicional de CBS ou IBS.

A OPÇÃO PELO RET IMPEDE A DEDUÇÃO DOS REDUTORES DE AJUSTE E SOCIAL

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E **PARCELAMENTO DO SOLO**

REGIME DE CAIXA

Na incorporação imobiliária e no parcelamento de solo, o IBS e a CBS incidentes na alienação das unidades imobiliárias serão devidos em cada pagamento.

COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS

O alienante poderá compensar na tributação da venda das unidades imobiliárias os créditos de IVA pagos sobre a aquisição de bens e serviços, com possibilidade de ressarcimento de saldo.

APLICAÇÃO DOS REDUTORES

Redutor de ajuste e redutor social são aplicáveis proporcionalmente a cada parcela.

VALOR DE REFERÊNCIA

O valor da operação será arbitrado pela administração tributária quando:

- Não forem exibidos à fiscalização os elementos necessários à comprovação do valor da operação;
- Em qualquer outra hipótese em que forem omissas, conflitantes ou não mereçam fé as declarações do contribuinte

Art. 256, Lei Complementar 214/2025

As administrações tributárias poderão apurar o valor de referência do imóvel, na forma do regulamento, por meio de metodologia específica para estimar o valor de mercado dos bens imóveis.

§ 1º O valor de referência poderá ser utilizado como meio de prova nos casos de arbitramento do valor da operação nos termos do art. 13, em conjunto com as demais características da operação.

§ 3º O valor de referência poderá ser impugnado por meio de procedimento específico, nos termos do regulamento.

IMPACTOS NO SETOR IMOBILIÁRIO

CUSTOS DE CONFORMIDADE

Empresas terão que investir em sistemas, treinamento e gestão jurídico-contábil para se adequar às novas regras.

PRECIFICAÇÃO

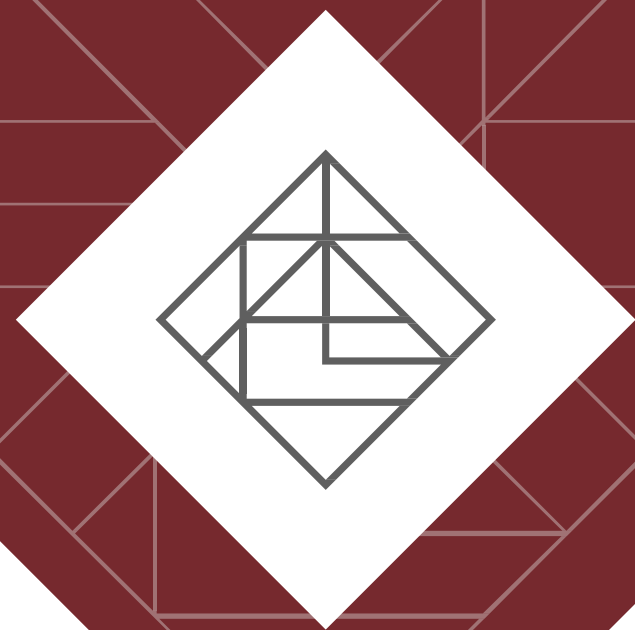
A nova estrutura tributária, preponderantemente não cumulativa, afetará a formação de preços no setor.

COMPETITIVIDADE

Mudança nas alíquotas e no tratamento tributário podem impactar a competitividade entre empresas.

INVESTIMENTOS

O novo cenário tributário influenciará decisões de investimento no setor imobiliário, uma vez que se tornará mais clara a composição do preço dos imóveis.



PORTO ALEGRE

Av. Carlos Gomes, 222/1201
CEP 90480-000
(51) 3095.8700

SÃO PAULO

Av. das Nações Unidas, 12.399 / 102A
CEP 04578-000
(11) 3624.4634

RIO DE JANEIRO

Rua Jardim Botânico, 674 / 406
CEP 22.461-000
(21) 3502.2082

BALNEÁRIO CAMBORIÚ | SC

Rua 1500, 820/2003
CEP 88.330-526
(47) 3056.0842

URUGUAIANA | RS

R. Gen. Flores da Cunha, 2676 / 401
CEP 97.502-732
(55) 3402.0266