

SOUZA OKAWA

Evento

O Terreno Mudou: Incorporadores, investidores e gestores diante das novas regras tributárias do setor imobiliário

22.06.2026

O mercado imobiliário sempre conviveu com regras tributárias relativamente previsíveis. A Reforma Tributária muda essa lógica — e seus impactos ainda estão longe de ser totalmente compreendidos. Para discutir esse cenário, os sócios Guilherme Martins (Tributário), Juliano Okawa (Tributário) e Aloísio Santini (Imobiliário) conduziram um encontro prático para apresentar as mudanças trazidas pela LC nº 214/2025 e promover um debate aberto sobre os efeitos concretos do novo regime nos negócios dos presentes.

A seguir, os principais pontos que marcaram o encontro:

A lógica da reforma: do caos à simplicidade

O ponto de partida foi contextualizar a Reforma Tributária do consumo: a substituição de cinco tributos fragmentados (PIS, COFINS, IPI, ICMS e ISS) por um modelo de IVA Dual composto pela CBS (federal) e pelo IBS (estadual e municipal), além do Imposto Seletivo. O objetivo central é a simplicidade: a tributação sobre consumo é regressiva por natureza e, portanto, o melhor que ela pode oferecer é eficiência, algo que o modelo anterior claramente não entregava, dada a enorme litigiosidade, a guerra fiscal e a insegurança jurídica acumuladas ao longo de décadas.

Dois princípios estruturantes merecem destaque. O primeiro é a não-cumulatividade plena: o novo modelo promete crédito amplo sobre todas as aquisições, com exceção de bens de uso e consumo pessoal e, diferentemente do sistema atual, o crédito passa a ser vinculado ao efetivo pagamento do tributo, e não ao simples destaque em nota fiscal. O segundo é a tributação no destino, que rompe com a tradição de tributar na origem e elimina, ao menos estruturalmente, a lógica da guerra fiscal entre estados. O IPI sobrevive de forma residual para preservar o diferencial competitivo da Zona Franca de Manaus. O Simples Nacional permanece intocado, mas com uma novidade relevante: o optante pode, semestralmente, migrar para o regime ordinário de IBS/CBS, o que pode fazer sentido para quem está no meio da cadeia produtiva e precisa transferir créditos para os elos seguintes.

O setor imobiliário como regime específico

Os imóveis passam a ser tributados pelo IBS e pela CBS, o que representa uma mudança estrutural, já que o setor não era alcançado pelo ICMS nem pelo ISS.

Para acomodar essa novidade sem impor uma carga incompatível com a natureza dos negócios imobiliários, a lei criou um regime específico com alíquotas reduzidas aplicadas sobre a alíquota de referência estimada de 26,5%. Na locação de longo prazo, a redução é de 70% da base, chegando a uma alíquota efetiva de aproximadamente 7,95%. Na alienação e nas demais operações com imóveis, a redução é de 50%, com alíquota efetiva de cerca de 13,25%. Já a locação de curta temporada (o modelo de Airbnb e Booking), por seguir o regime de hotelaria, tem redução menor, de 40%, resultando em uma alíquota próxima de 15,90%.

Foi ressaltado repetidamente que a alíquota de 26,5% é apenas uma estimativa de referência. A alíquota final será a composição da CBS federal com as alíquotas definidas por cada estado e município, o que significa que o mesmo imóvel terá cargas distintas a depender de onde estiver localizado, e que as simulações apresentadas são válidas como exercício de reflexão, mas não permitem ainda decisões definitivas de planejamento. O governo realizará um cálculo retroativo com os dados do ano-teste de 2026 para calibrar a alíquota de referência definitiva, que pode ser maior que 26,5%.

Quando a pessoa física vira contribuinte — e o que muda no planejamento patrimonial

Um dos pontos levantados, foi a possibilidade de a pessoa física tornar-se contribuinte do IBS/CBS. Historicamente, o proprietário individual de imóveis pagava apenas imposto de renda sobre suas receitas de aluguel. Isso muda quando a atividade imobiliária deixa de ser eventual e passa a ter caráter habitual: acima de três imóveis locados com receita anual superior a R$ 240 mil — avaliado pelo ano anterior —, ou na venda de mais de três imóveis em um mesmo ano-calendário, ou ainda na alienação de imóvel construído pelo próprio vendedor nos últimos cinco anos, a pessoa física passa a ser contribuinte do IBS/CBS. Se o limite de receita for ultrapassado no próprio ano-calendário, a condição de contribuinte se aplica a partir do mês seguinte.

Na prática, esse mecanismo está levando muitos clientes a revisitar suas estruturas patrimoniais. A divisão de carteiras em holdings com número de imóveis abaixo do gatilho, ou a concentração estratégica de operações em uma única estrutura jurídica, precisam ser avaliadas caso a caso, inclusive porque a decisão de integralizar imóveis em uma holding carrega o custo do ITBI, tema com discussão ainda pendente no Supremo Tribunal Federal. Um dos presentes levantou a necessidade de combinar essa análise com a questão do ITCMD, reforçando que qualquer reestruturação precisa considerar o quadro tributário como um todo, não apenas o IBS/CBS.

Redutores de base: como a reforma tenta tributar só o que foi agregado

Como o setor imobiliário não acumulou créditos de IBS/CBS (o tributo simplesmente não existia), a lei

criou o redutor de ajuste: um mecanismo que permite deduzir da base de cálculo o custo de aquisição do imóvel, evitando tributar o que não é ganho efetivo. O valor do redutor pode ser o custo de aquisição atualizado pelo IPCA ou o valor de referência constante no SINTER em 31/12/2026, o que for mais favorável ao contribuinte. Para imóveis em construção, o redutor considera o valor do terreno mais os custos incorridos até 2027.

A lógica do redutor de ajuste foi explicada com exemplos numéricos: se um imóvel adquirido por R$ 2 milhões em 2020 é vendido por R$ 5 milhões em 2028, o tributo incide sobre R$ 3 milhões (a diferença). Se esse mesmo imóvel for revendido por R$ 6 milhões no ano seguinte, o comprador toma crédito sobre os R$ 3 milhões tributados na etapa anterior e mantém o redutor original de R$ 2 milhões, pagando apenas sobre a diferença incremental. A não-cumulatividade é, assim, preservada. Quando o imóvel é adquirido de não-contribuinte (como uma pessoa física fora dos gatilhos), não há crédito a tomar, e o redutor de ajuste corresponde ao valor integral pago na compra.

Além do redutor de ajuste, a lei prevê um redutor social para incentivar a produção de imóveis residenciais novos: R$ 100 mil de abatimento adicional da base por unidade nova não habitada, válido uma única vez por imóvel, R$ 30 mil para lotes residenciais e R$ 600 por mês para operações de locação. O conceito de imóvel novo inclui também reformas totais e reconstruções. Sobre o alcance do redutor social na locação de imóveis destinados a plataformas como Airbnb, há zona cinzenta: a posição apresentada é que imóvel residencial usado para hospedagem tem argumento defensável para o benefício, mas imóvel claramente comercial não.

Simulações: a conta depende muito mais do custo do que da alíquota

As simulações apresentadas compararam a carga total (incluindo IRPJ/CSLL, IBS/CBS e tributação de dividendos) em três cenários: pessoa física, holding no regime atual e holding pós-reforma. Para receita anual de locação de R$ 10 milhões, a holding hoje carrega uma carga efetiva de 23,4%; pós-reforma, essa carga sobe para 27,2%. O aumento decorre da substituição do PIS/COFINS pelo IBS/CBS com alíquota maior, sem considerar créditos — que na prática reduzirão esse impacto para quem contrata serviços tributáveis, como advocacia e contabilidade.

Na venda de imóvel (com custo de R$ 5 milhões e preço de R$ 50 milhões), o efeito é mais dramático: a holding hoje tem carga de 15,3% sobre o preço; pós-reforma, 22,7%. O aumento é explicado pelo peso do IBS/CBS sobre uma base quase integral, já que o redutor de ajuste de R$ 5 milhões é pequeno frente ao preço de venda. Um dos presentes logo apontou que se o custo fosse R$ 40 milhões, a simulação

teria resultado completamente diferente, e esse foi exatamente o ponto reforçado: a reforma não tem um impacto uniforme. Ela pode ser neutra ou até favorável para operações com ganho menor, e bastante onerosa para quem vende com ganho elevado e custo histórico baixo. A análise precisa ser feita operação a operação, com cenários de alíquota de 26,5%, 28% e 30%.

RET, incorporação e a pergunta que os incorporadores trouxeram

O Regime Especial de Tributação (RET) permanece, mas com modificações. Até 31/12/2028, o incorporador pode manter o RET no formato atual, com 4% sobre a receita englobando IRPJ, CSLL e PIS/COFINS. A partir de 2029, o RET continua apenas para IRPJ e CSLL (na alíquota de 1,92%), enquanto o IBS/CBS passa a incidir pelo regime específico imobiliário, exigindo uma avaliação separada sobre aderir ao regime regular para aproveitamento de créditos ou manter a simplicidade do RET sem créditos.

A questão mais prática trazida pelos convidados presentes foi sobre empreendimentos em fase de planejamento: como construir uma planilha de viabilidade conservadora para um lançamento que ocorrerá hoje, mas cuja entrega e tributação integral virão depois de 2029? A resposta honesta é que não há como ser preciso hoje. O que se pode fazer é trabalhar com cenários e considerar que parte relevante da cadeia de fornecedores — especialmente no segmento de construção civil, com alta participação do Simples Nacional — não transferirá crédito, o que pressiona a margem mesmo que o empreendimento em si se beneficie do redutor de ajuste e das alíquotas reduzidas. Nos cálculos realizados pelo escritório com incorporadoras, cerca de seis em dez empreendimentos analisados saíram neutros ou levemente beneficiados pela reforma; quatro em dez saíram piores, especialmente aqueles com margens mais apertadas. A vantagem do RET, sua simplicidade operacional em um ambiente de fiscalização nova e complexa, também foi destacada como critério a considerar além do custo puro.

Transição para contratos vigentes e a corrida para formalizar

Para contratos de locação firmados até 16/01/2025 e registrados até 31/12/2025, existe a opção de manter o recolhimento pelo PIS/COFINS à alíquota de 3,65% sobre a receita bruta, pelo prazo original do contrato (no caso de não residenciais) ou até 31/12/2028 para residenciais.

A prova da data deve ser feita por firma reconhecida ou assinatura eletrônica para contratos não residenciais; para residenciais, basta comprovante de pagamento. O escritório mobilizou clientes para formalizar seus contratos antes do prazo, já que muitos não tinham a documentação regularizada. Para

quem perdeu a janela, ainda existe uma margem estreita em função de um sistema da Receita Federal que está em fase de implementação. Nos contratos que não tinham cláusula de reajuste tributário, o locador pode ter argumento para negociar reequilíbrio, mas isso depende das condições contratuais e não é automático.

Fundos imobiliários: a regra que prevaleceu após o impasse legislativo

Após um processo legislativo turbulento, que incluiu a inclusão dos fundos como contribuintes, veto presidencial e derrubada do veto em junho de 2025 via LC nº 227/2025, FIIs e FIAGROs voltaram à condição de não-contribuintes do IBS/CBS, desde que cumpram requisitos de pulverização: objeto exclusivamente imobiliário, cotas negociadas em bolsa ou balcão organizado, mínimo de cem cotistas, sem pessoa física detendo mais de 20% das cotas individualmente, sem grupo de pessoas ligadas ultrapassando 40% e sem pessoa jurídica com mais de 50%.

CIB e SINTER: o que muda na transparência e no risco fiscal

O Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) — apelidado de "CPF dos imóveis" — é um identificador único para cada imóvel, alimentado automaticamente por cartórios, prefeituras e órgãos federais como o INCRA, sem necessidade de qualquer ação do proprietário. O SINTER é o sistema que consolida esses dados e que já está operacional: muitos imóveis já possuem CIB sem que os proprietários saibam. A obrigatoriedade formal se expande em agosto de 2026 para capitais e grandes municípios, e em janeiro de 2027 para os demais.

O valor de referência constante no CIB será atualizado anualmente com base no mercado e passará a ser o parâmetro unificado para IPTU, ITBI, ITCMD e, agora, para o redutor de ajuste do IBS/CBS. Ele pode ser questionado administrativamente pelo contribuinte, mas a tendência é que sirva como âncora para a fiscalização. Uma demonstração ao vivo do SINTER mostrou que o sistema já mapeia imóveis com base em inscrição imobiliária municipal, e que o cruzamento de informações entre prefeituras, cartórios e Receita Federal está acontecendo em tempo real.

Um ponto de atenção: o cruzamento automático de declarações de imposto de renda permitirá à Receita identificar casos em que uma pessoa declara domicílio em imóvel de terceiro sem que nenhuma receita de locação seja declarada pelo proprietário, e iniciar procedimentos de fiscalização. A opacidade que existia na relação entre proprietário e inquilino informal poderá não ser mais sustentável.