SOUZA OKAWA
ADVOGADOS

REFORMA TRIBUTÁRIA

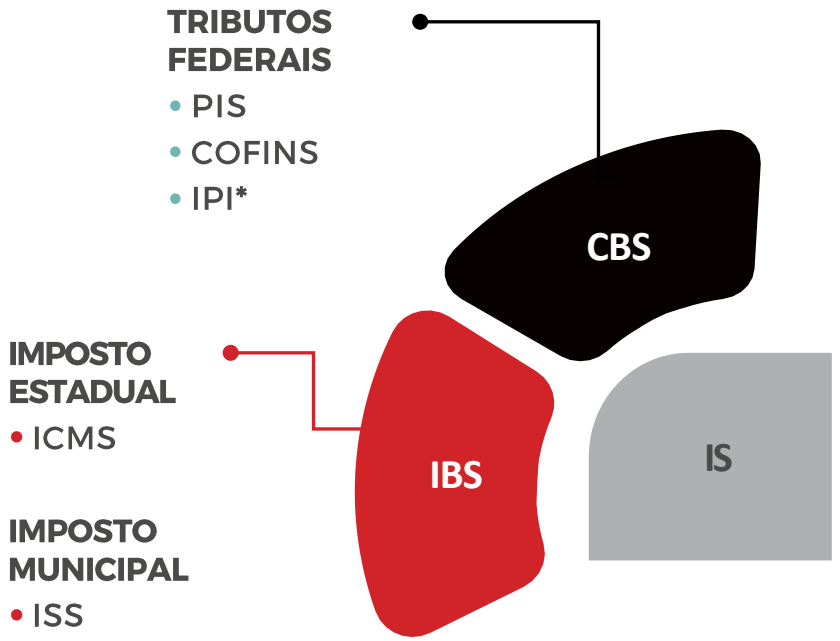
Impactos no *Setor Imobiliário*

Lei Complementar nº 214/2025 — o novo regime de IBS e CBS e seus efeitos sobre incorporação, locação, alienação e fundos imobiliários.



Os novos tributos

Serão gradualmente substituídos o PIS, COFINS, ICMS, ISS e IPI* por um Imposto Sobre Valor Agregado Dual (IVA-Dual) com a criação da Contribuição Sobre Bens e Serviços (CBS) e do Imposto Sobre Bens e Serviços ("IBS"), bem como o Imposto Seletivo (IS):



***IPI** – Parcial extinção. Restrição para determinados produtos a serem listados e alíquota zero para produtos industrializados na Zona Franca de Manaus.

IVA-Dual

Um Imposto sobre Valor Agregado dual: CBS e IBS compartilham fato gerador, base de cálculo, hipóteses de incidência, sujeitos passivos, não-cumulatividade e regimes específicos — mas têm gestão distinta.

CBS

Contribuição sobre Bens e Serviços

Administrada pela União Federal. Substitui PIS e COFINS na esfera federal.

IBS

Imposto sobre Bens e Serviços

Administrado por Estados e Municípios via Comitê Gestor do IBS — 54 membros (27 dos Estados, 27 dos municípios). Substitui ICMS e ISS.

Princípios e regras estruturantes

01

Alíquotas (arts. 14 e ss)

Fixadas por cada ente: IBS pelos Estados e Municípios, CBS pela União. A do IBS soma Estado e Município de destino e é única para todas as operações, salvo exceções.

02

Local de incidência (art. 11)

Tributação no destino dos bens e serviços, como regra geral.

03

Cálculo “por fora” (art. 12)

IBS e CBS não integram a própria base: apura-se o valor sem tributos e só então se aplicam as alíquotas.

04

Não-cumulatividade (arts. 47 e ss)

Creditamento amplo sobre operações anteriores; vedado o crédito em bens de uso e consumo pessoal (armas, joias, tabaco, bebidas).

05

Base e hipótese de incidência

Amplas: operações e importações de bens materiais ou imateriais, inclusive direitos, ou serviços.

06

Princípios norteadores

Transparência, simplicidade, cooperação, justiça tributária e defesa do meio ambiente.

SIMPLES NACIONAL · ART. 516

Mantida a sistemática unificada de recolhimento. O optante pode, contudo, apurar IBS e CBS pelo regime regular — o que permite a apropriação de créditos desses tributos.

A opção vale para os semestres iniciados em janeiro e julho, é irretratável em cada período e deve ser exercida em setembro e abril imediatamente anteriores.

REGIMES ESPECÍFICOS · ART. 172 E SS

- Combustíveis
- Serviços financeiros
- Planos de assistência à saúde
- **Bens imóveis**
- Sociedades cooperativas
- Bares, restaurantes, hotelaria e turismo
- Sociedade Anônima do Futebol (SAF)
- Missões diplomáticas

TRANSIÇÃO

Da convivência à substituição: 2026 a 2033

TESTE	CBS ENTRA	IBS SOBE	SISTEMA PLENO
2026	**2027 a 2028**	**2029 a 2032**	**2033**
IVA a 1% (0,9% CBS + 0,1% IBS), compensável. Fase de calibragem do sistema.	CBS substitui PIS/COFINS. Início do IS. IPI reduzido a zero como regra geral.	ICMS e ISS caem gradualmente (90%→60%) e o IBS é implantado proporcionalmente.	Extinção de ICMS e ISS. Cobrança integral de IBS e CBS. Novo modelo completo.

REGIME ESPECÍFICO — ART. 172 E SS

Setor Imobiliário

1. Alienação, inclusive incorporação imobiliária e parcelamento do solo
2. Cessão e ato translativo ou constitutivo oneroso de direitos reais
3. Locação, cessão onerosa e arrendamento
4. Serviços de administração e intermediação
5. Serviços de construção civil
6. Servidão, cessão de uso ou de espaço, permissão de uso e direito de passagem

Não incidem sobre permutas (exceto a torna) nem sobre a constituição e a transferência de garantias.

PESSOA FÍSICA

Quando a pessoa física vira contribuinte

A tributação pelo IBS/CBS alcança a pessoa física apenas quando a atividade imobiliária deixa de ser eventual e passa a ter caráter habitual.
Os limites:

Locação

Receita anual acima de R$ 240 mil **E** proveniente de mais de 3 imóveis.

Alienação

Mais de 3 imóveis distintos vendidos no ano-calendário anterior.

Construção própria

Mais de 1 imóvel construído pelo próprio alienante nos últimos 5 anos.

Atingido qualquer limite, a pessoa física passa a recolher pelo regime regular já no próprio ano, a partir da operação que ultrapassa o critério.

ALÍQUOTA EFETIVA

A redução aplicada ao setor

Sobre a alíquota de referência estimada de 26,5%, o regime imobiliário aplica reduções específicas. O resultado é uma carga efetiva substancialmente menor:

−70% base

7,95%

Locação, cessão onerosa e arrendamento

−50% base

13,25%

Alienação e demais operações com imóveis

−40% base

15,90%

Locação residencial de curta duração (até 90 dias) — regra de hotelaria

Quem é contribuinte do IBS/CBS

Sobre a alíquota de referência estimada de 26,5%, os redutores levam a 7,95% na locação e 13,25% nas demais operações. São contribuintes:

1. O alienante do imóvel
2. Quem cede, institui ou transmite direitos reais sobre imóveis
3. O locador, o cedente ou o arrendador
4. O adquirente, na adjudicação, remição e arrematação em leilão judicial
5. O prestador de serviços de construção civil
6. O prestador de serviços de administração e intermediação

Avaliação quinquenal. Os regimes especiais e a alíquota de referência serão revistos a cada cinco anos. Se a referência superar 26,5%, deve ser enviado projeto de lei com medidas para reduzi-la.

BASE DE CÁLCULO

O que reduz a base antes da alíquota

REDUTOR DE AJUSTE

Deduz da base o custo de aquisição do imóvel, evitando tributar o que não é ganho efetivo.

- Valor de aquisição atualizado pelo IPCA, ou valor de referência em 31/12/2026
- Imóveis em construção: terreno + custos de produção anteriores a 2027
- Inclui ITBI e laudêmio pagos

REDUTOR SOCIAL

Abatimento adicional para imóvel residencial novo ou lote, no regime regular. Uma única vez por imóvel.

R$ 100 mil	Imóvel residencial novo
R$ 30 mil	Lote residencial
R$ 600/mês	Locação, cessão e arrendamento

SIMULAÇÃO EXEMPLIFICATIVA — LOCAÇÃO

Locação

Indicador	Pessoa Física	Holding (hoje)	Holding (pós-reforma)
Receita anual de aluguel	R$ 10.000.000	R$ 10.000.000	R$ 10.000.000
IRPJ/CSLL	—	R$ 1.118.400	R$ 1.118.400
PIS/COFINS (hoje) | IBS-CBS (pós)	—	R$ 365.000	R$ 795.000
Carga efetiva da PJ	**—**	**14,8%**	**19,1%**
Lucro distribuível à PF	—	R$ 8.516.600	R$ 8.086.600
IRRF 10% na fonte (mensal > gatilho)	—	R$ 851.660	R$ 808.660
IRPFM no ajuste (líq. do IRRF)	—	R$ 0	R$ 0
IRPF sobre aluguel — PF (faixa máx.)	R$ 2.750.000	—	—
Carga total (PJ + PF)	**R$ 2.750.000**	**R$ 2.335.060**	**R$ 2.722.060**
Carga efetiva sobre a receita	**27,5%**	**23,4%**	**27,2%**

SIMULAÇÃO EXEMPLIFICATIVA — VENDA · PF × HOLDING

Venda de imóvel

Etapa do cálculo	Pessoa Física	Holding (hoje)	Holding (pós-reforma)
Preço de venda	R$ 50.000.000	R$ 50.000.000	R$ 50.000.000
Ganho na operação (custo R$ 5 mi)	R$ 45.000.000	R$ 45.000.000	R$ 45.000.000
IRPJ/CSLL	—	R$ 1.654.600	R$ 1.654.600
PIS/COFINS (hoje) | IBS-CBS (pós)	—	R$ 1.825.000	R$ 5.962.500
Carga efetiva da PJ	**—**	**7,0%**	**15,2%**
IR ganho de capital PF (15–22,5%)	R$ 9.000.000	—	—
Lucro distribuível à PF (holding)	—	R$ 41.520.400	R$ 37.382.900
IRRF 10% na fonte (evento > gatilho)	R$ 0	R$ 4.152.040	R$ 3.738.290
IRPFM no ajuste (líq. do IRRF)	0 — GC excluído	R$ 0	R$ 0
Carga total	**R$ 9.000.000**	**R$ 7.631.640**	**R$ 11.355.390**
Carga efetiva sobre o preço	**18,0%**	**15,3%**	**22,7%**

PERÍODO DE TRANSIÇÃO · CONTRATOS VIGENTES

Opções para contratos e incorporações

LOCAÇÃO · 3,65%

Opção. Contratos por prazo determinado recolhem IBS/CBS a 3,65% da receita bruta.

Não residencial. Pelo prazo original, se firmado até 16/01/2025 e registrado até 31/12/2025.

Residencial. Pelo prazo original ou até 31/12/2028, o que vier primeiro.

PROVA DA DATA

Efeito. Afasta outras incidências, veda crédito e impede redutores na alienação.

Não residencial. Firma reconhecida ou assinatura eletrônica.

Residencial. Firma, assinatura eletrônica ou comprovação de pagamento.

RET · INCORPORAÇÕES

Antes de 2029. CBS a 2,08%; mantidos os 4% atuais (0,53%/1% na MIS).

Parcelamento do solo. Regime optativo: CBS a 3,65% da receita bruta.

Efeito. Veda crédito ao optante e ao adquirente; impede redutores.

RET e o crédito sobre custos de obra

RET — O QUE PERMANECE

O Regime Especial de Tributação continua, mas restrito a IRPJ e CSLL — PIS e COFINS são extintos e o IBS/CBS segue o regime específico dos imóveis.

Antes: 4% sobre a receita (1% na moradia de interesse social)

Depois: 1,92% de IRPJ/CSLL (0,47% na MIS) + IBS/CBS do regime específico

CRÉDITO SOBRE CUSTOS — ART. 2029

A partir de 2029, é possível deduzir da base do IBS o que foi pago em bens e serviços (ICMS/ISS) na obra entre 2027 e 2032, por fator decrescente:

100%	90%	80%	70%	40%
2027–28	2029	2030	2031	2032

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

FII e FIAGRO: a regra que prevaleceu

Após idas e vindas no Congresso — inclusão como contribuintes, veto presidencial e derrubada do veto em junho de 2025 (LC nº 227/2025) — os fundos voltaram à lista de não-contribuintes do IBS e da CBS, **desde que cumpram requisitos de pulverização**.

REQUISITOS PARA A ISENÇÃO DE IBS/CBS

Objeto imobiliário

Operações com bens imóveis, inclusive direitos reais

Negociação em bolsa

Cotas negociadas exclusivamente em bolsa ou balcão organizado

100 cotistas

No mínimo cem cotistas

Limite por PF

Nenhuma pessoa física com mais de 20% das cotas ou rendimentos

Limite por grupo

Grupo de PF ligadas sem ultrapassar 40% das cotas ou rendimentos

Limite por PJ

Nenhuma pessoa jurídica com mais de 50% das cotas

CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO (CIB)

O “CPF dos imóveis”

Identificador nacional único para cada imóvel urbano ou rural, criado no contexto da Reforma e regulamentado pela IN RFB nº 2.275/2025. Unifica dados hoje dispersos e permite cruzamento automático pela Receita.

Integração de dados

Unifica numa base nacional o que está disperso entre cartórios (matrícula), prefeituras (IPTU) e órgãos federais (INCRA).

Geração automática

O número é atribuído pelo SINTER a partir de dados de cartórios e prefeituras — sem solicitação do proprietário.

Valor de referência

O cadastro passa a conter um valor oficial do imóvel, atualizado anualmente com base no mercado, usado na fiscalização.

O que não muda

Não cria tributos, não substitui a matrícula no registro de imóveis e não altera a forma de comprovar titularidade.

Impactos e cronograma

IMPACTOS PARA O MERCADO

Base de cálculo

O valor de referência pode ampliar a base de IPTU, ITBI e ITCMD, sobretudo em imóveis subavaliados ou desatualizados.

Fiscalização

Cruzamento de titularidade, evolução patrimonial e rendimentos — facilita identificar omissão de aluguéis e divergências de ganho de capital.

Due diligence

Centralização reduz inconsistências entre cartórios, prefeituras e órgãos federais e mitiga risco de fraude e duplicidade de matrícula.

CRONOGRAMA DE OBRIGATORIEDADE

Jan/2026

Uso obrigatório para cartórios, órgãos federais, capitais e o Distrito Federal.

Ago/2026

Prazo final para capitais e grandes municípios atualizarem e integrarem cadastros.

Jan/2027

Extensão da obrigatoriedade aos estados e demais municípios.

Recomendação. Auditar a vinculação do CIB às matrículas do portfólio e revisar os valores declarados frente ao valor de referência, antecipando questionamentos fiscais.

Agradecemos a presença!

SOUZAOKAWA
ADVOGADOS

#oessencialésimples

+ 55 (11) 3532-7710

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1663 - 4º andar
Jardim Paulistano - São Paulo - SP, 01452-001

souza.okawa@souzaokawa.com.br

souzaokawa.com.br