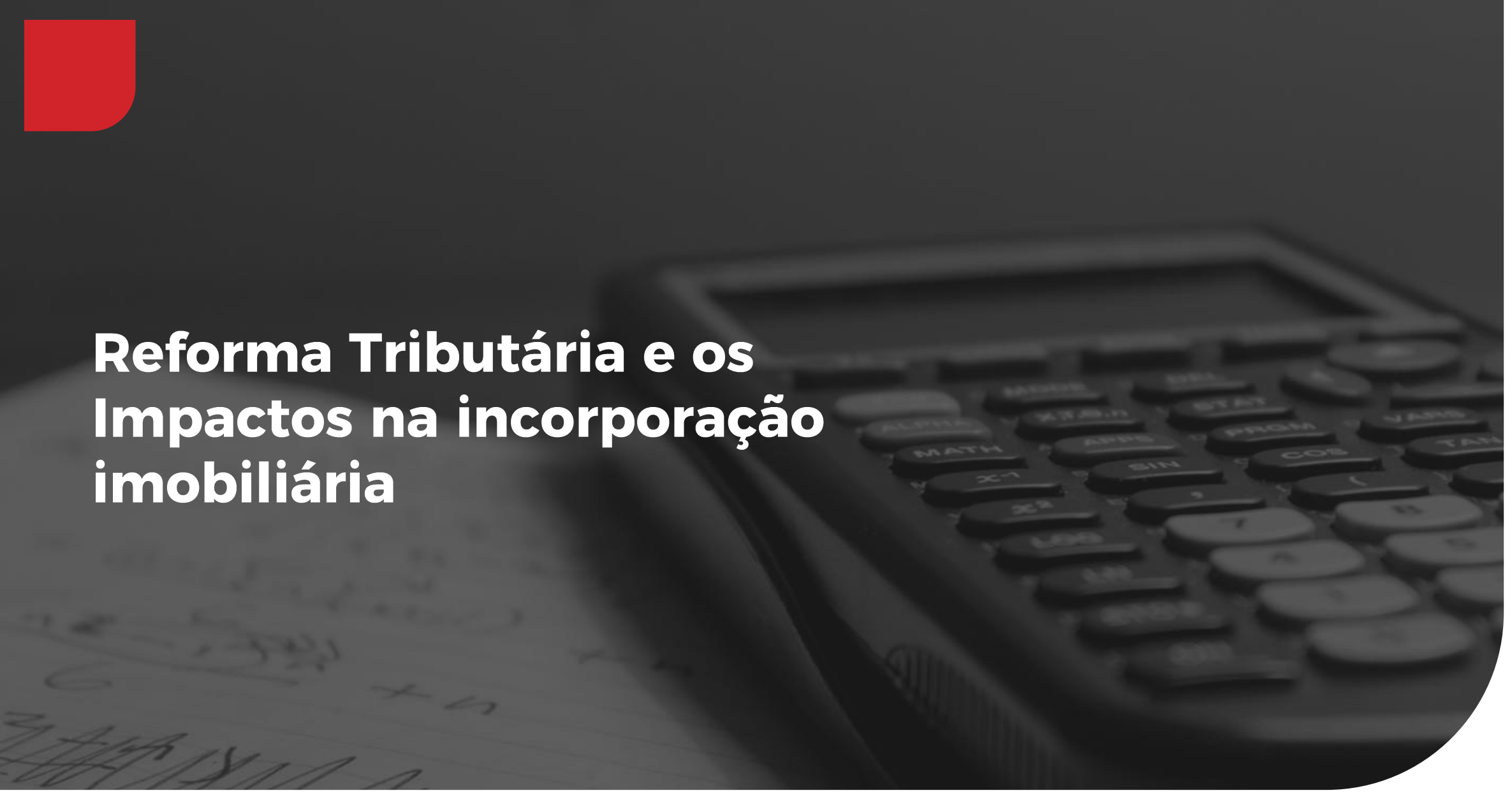
Reforma Tributária e os Impactos na incorporação imobiliária

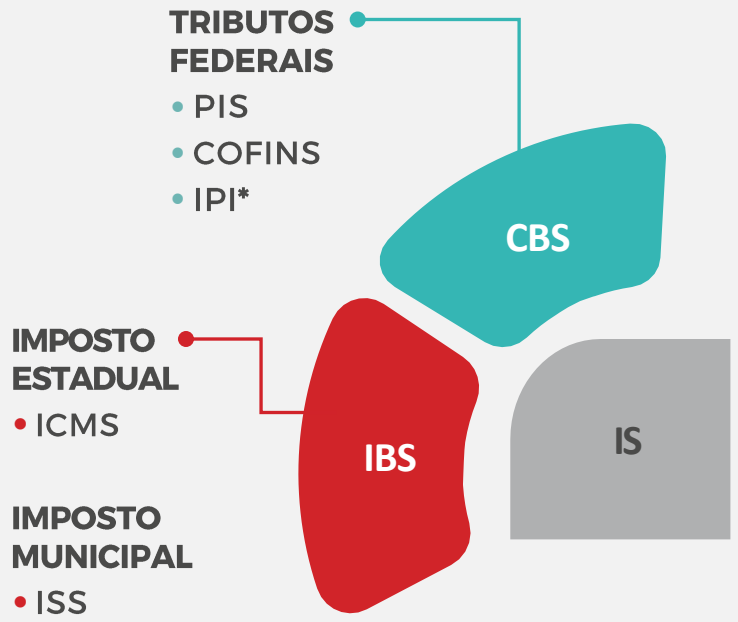


SOUZAOKAWA
ADVOGADOS

Aspectos Gerais

Reforma Tributária

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.

IBS e CBS | Aspectos Gerais

Reforma Tributária

SOUZA OKAWA ADVOGADOS

* Composto por 54 membros: 27 representantes dos Estados e 27 membros dos blocos de municípios por regiões

IVA-DUAL

CBS

Administrada pela **União Federal**

IBS

Administrado por **Estados-Membros** e **Municipalidades** por meio do **Comitê Gestor do IBS***.

IBS e CBS | Aspectos Gerais

Reforma Tributária

SOUZA OKAWA ADVOGADOS

- CBS e IBS terão o mesmo fato gerador, base de cálculo, hipóteses de incidência e não incidência, sujeitos passivos, regras de não-cumulatividade e creditamento, imunidades, regimes diferenciados e específicos.

- **PRINCÍPIOS NORTEADORES DA NOVA SISTEMÁTICA DE TRIBUTAÇÃO SOBRE O CONSUMO** transparência, simplicidade, cooperação, justiça tributária e defesa do meio-ambiente.

Base de cálculo e hipótese de incidência amplas: Operações e importações de bens materiais ou imateriais, inclusive direitos, ou serviços.

ALÍQUOTAS (ARTS. 14 E SS)

Fixadas por lei específica de cada ente Federativo (**IBS** – Estados e Municípios / **CBS** – União Federal).

Alíquota do IBS será a soma da alíquota do Estado de destino e do Município de Destino.

Alíquota fixada por cada ente federativo **será a mesma para todas as operações com bens ou serviços**, ressalvadas hipóteses específicas.

LOCAL DE INCIDÊNCIA (ART. 11)

Regra geral, tributação segundo o critério do **destino** dos bens e serviços envolvidos em transações comerciais.

CÁLCULO "POR FORA" (ART. 12, § 2°, I)

O IBS e a CBS não integram sua própria base de cálculo. Assim, determina-se primeiro o valor da operação sem tributos e, somente após, serão aplicadas as respectivas alíquotas.

NÃO-CUMULATIVIDADE (ARTS. 47 E SS)

Contribuintes do IBS ou da CBS terão creditamento amplo, sendo possível a apropriação de créditos quando ocorrer o pagamento desses tributos em operações anteriores.

Creditamento será vedado na **aquisição de bens e serviços de uso e consumo pessoal** (ex: armas, joias, munições, tabaco, bebidas alcoólicas, etc).

Regimes Diferenciados (art. 126 e ss)

Reforma Tributária

ALÍQUOTA ZERO
CBS

- Serviços de Ensino Superior PROUNI

ALÍQUOTA ZERO
CBS E IBS

- Determinados dispositivos médicos e de acessibilidade para pessoas com deficiência, medicamentos, produtos de cuidados básicos à saúde menstrual
- Produtos hortícolas, frutas e ovos
- Produtos da Cesta Básica.
- Automóveis de passageiros adquiridos por motoristas profissionais ou por pessoas com deficiência
- Serviços prestados por Instituição Científica, Tecnológica e de Inovação (ICT)

ALÍQUOTAS REDUZIDAS

REDUÇÃO 60%
IBS E CBS

- Determinados dispositivos médicos, medicamentos e dispositivos de acessibilidade
- Serviços de educação
- Serviços de saúde
- Alimentos destinados ao consumo humano
- Produtos de higiene pessoal e limpeza majoritariamente consumidos por famílias de baixa renda
- Produções nacionais artísticas, culturais, de eventos, jornalísticas, audiovisuais e comunicação institucional
- Bens e serviços relacionados à soberania e segurança nacional, à segurança da informação e cibernética
- Insumos e produtos agropecuários e aquícolas, incluindo pesqueiros, florestais e extrativistas (*in natura*).
- Determinadas atividades desportivas

Regimes Diferenciados (art. 126 e ss)

Reforma Tributária

SOUZA KAWA ADVOGADOS

ALÍQUOTAS REDUZIDAS

30%

IBS E CBS

PROFISSÕES INTELECTUAIS

Prestação de serviços pelos seguintes profissionais que exerçam atividades de natureza científica, literária ou artística:

Administradores; Advogados; Arquitetos e urbanistas; Assistentes sociais; Bibliotecários; Biólogos; Contabilistas; Economistas; Economistas domésticos; Profissionais da educação física; Engenheiros e agrônomos; Estatísticos; Médicos veterinários e zootecnistas; Museólogos; Químicos; Profissionais de relações públicas; Técnicos industriais; e Técnicos agrícolas;

REGIMES DE BENS DE CAPITAL, ADUANEIROS E ZONA FRANCA DE MANAUS

ZONA FRANCA DE MANAUS (ART. 439 E SS)

Manutenção dos benefícios fiscais e previsão de alíquota zero do IBS e da CBS para bens intermediários destinados à industrialização

Alíquota zero do IPI para bens industrializados na ZFM.

Crédito presumido de IBS de 7,5% dos bens provenientes das regões Sul e Sudeste (exceto ES) e 13,5% para as demais regiões.

REGIMES ADUANEIROS E DE CAPITAL MANTIDOS

Regimes de Trânsito, depósito, permanência temporária e aperfeiçoamento, bem como o REPETRO e as Zonas de Processamento de Exportação – ZPEs

Mantidos REIDI e o REPORTO

NOVOS REGIMES DE BENS DE CAPITAL E ADUANEIROS

(i) Criação Regime Tributário para Incentivo à Atividade Naval - RENAVAL, desonerando de insumos nas atividades navais; e (ii) Desoneração da aquisição e importação de tratores, máquinas e implementos agrícolas para produtor rural não contribuinte e de veículos de transporte de carga para transportadores autônomos e não contribuintes.

(iii) Suspensão do IBS e da CBS na venda de produtos agropecuários in natura a serem industrializados com a finalidade de exportação; (iv) criação de regime aduaneiro para aeronaves, com suspensão do IBS e da CBS na importação temporária (leasing); (v) desoneração sobre energia elétrica renovável consumida por empresas em ZPEs.

Simples Nacional e Regimes Específicos

Reforma Tributária

SIMPLES NACIONAL (ART. 516)

Manutenção da atual sistemática unificada de recolhimento de tributos, facultada a possibilidade de apuração do IBS e CBS pelo regime regular, o que possibilitará a apuração de créditos dos referidos tributos.

Alterações promovidas na redação da LC nº 123/2006:

"Art. 13 (...)

§ 10. É facultado ao optante pelo Simples Nacional apurar e recolher o IBS e a CBS de acordo com o regime regular aplicável a esses tributos, hipótese em que as parcelas a eles relativas não serão cobradas pelo regime único.

§ 11. A opção a que se refere o § 10 será exercida para os semestres iniciados em janeiro e julho de cada ano, sendo irretratável para cada um desses períodos, devendo ser exercida nos meses de setembro e abril imediatamente anteriores a cada semestre."

REGIMES TRIBUTÁRIOS ESPECÍFICOS (ART. 172 E SS)

- Combustíveis
- Serviços Financeiros
- Planos de Assistência à Saúde
- Bens Imóveis
- Sociedades Cooperativas
- Bares, restaurantes, hotelaria, parques de diversão e parques temáticos, transporte coletivo de passageiros e agências de turismo
- Sociedade Anônima do Futebol (SAF)
- Missões diplomáticas

IBS e CBS | Transição (arts. 342 e ss)

Reforma Tributária

SOUZA KAWA ADVOGADOS

REGIME DE TRANSIÇÃO

2026

- Início do IVA à alíquota de **1%**, sendo 0,9% CBS e 0,1% IBS.
- Possibilidade de compensação do valor recolhido: PIS/COFINS, outros tributos federais ou restituição em 60 dias.
- Dispensado o recolhimento em relação aos sujeitos passivos que cumprirem as obrigações acessórias.

2027 a 2028

- **2027** a **2028** - IBS à alíquota de 0,05% estadual e 0,05% municipal, CBS reduzida em 0,1%
- Substituição do **PIS/COFINS** pela **CBS.**
- Início do **IS**.
- Redução das alíquotas do **IPI** a zero como regra geral

2029 a 2032

- **2029** a **2032** - O IBS será implantado gradativamente e haverá redução gradual das alíquotas de ICMS e ISS ao longo dos anos: 90% do ICMS e do ISS em 2029, 80% em 2030, 70% em 2031 e 60% em 3032.

2033

- Extinção do ISS e do ICMS e cobrança integral do IBS.
- Início completo do novo sistema.

Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

- O Regime Específico de incidência do IBS e da CBS será aplicável nas seguintes operações com bens imóveis:

  (i) alienação, inclusive decorrente de <u>incorporação imobiliária</u> e de parcelamento de solo;
  (ii) cessão e ato translativo ou constitutivo onerosos de direitos reais;
  (iii) locação, cessão onerosa e arrendamento;
  (iv) serviços de administração e intermediação;
  (v) serviços de construção civil; e
  (vi) servidão, a cessão de uso ou de espaço, a permissão de uso e o direito de passagem.

- O IBS e a CBS não incidem nas permutas (exceto sobre a torna), nas constituições e transferências de garantias.

- Considera-se **<u>serviço de construção civil</u>** a execução, por administração, empreitada ou subempreitada, de obras de construção civil, hidráulica ou elétrica, bem como a demolição, reparação, conservação, reforma de edifícios, estradas, pontes, portos e congêneres, **<u>inclusive instalação e montagem de bens que se incorporem a bens imóveis</u>**.

- A **alíquota base** terá redução de **70%** nas operações de locação, cessão onerosa, arrendamento de bens imóveis e demais operações ficam reduzidas em **50%**.



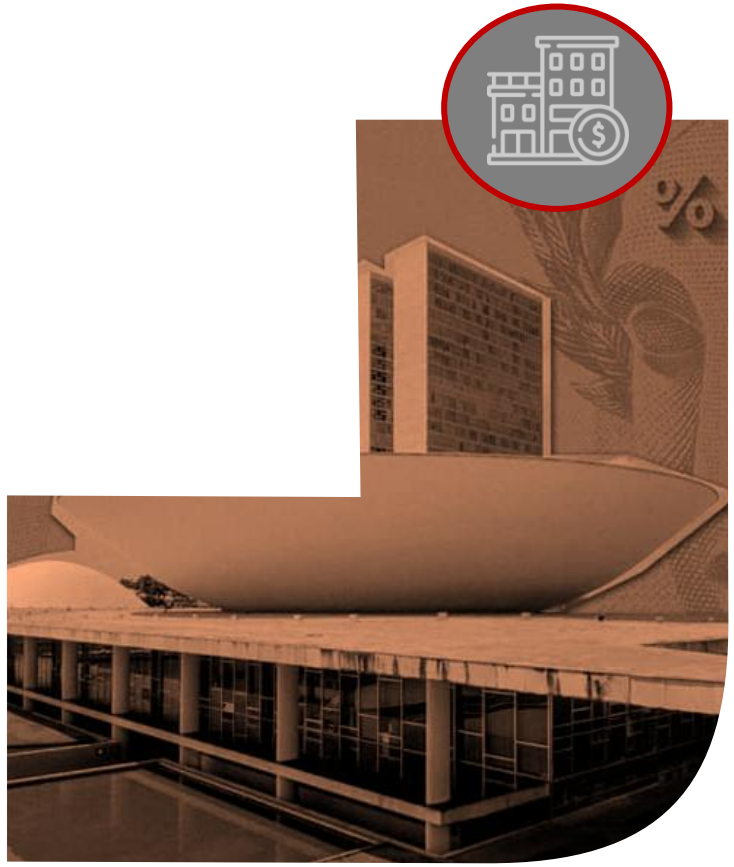
Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

- **Contribuintes:** são contribuintes do IBS e da CBS: **(i)** o alienante do imóvel; **(ii)** aquele que cede, institui ou transmite direitos reais sobre bens imóveis; **(iii)** o locador, o cedente ou o arrendador; **(iv)** o adquirente no caso de adjudicação, remição e arrematação em leilão judicial; **(v)** o prestador de serviços de construção civil e **(vi)** o prestador de serviços de administração e intermediação de bem imóvel.

- **Não são contribuintes: (i)** Condomínio edilício não é contribuinte por regra, pode optar pelo regime regular e tem registro cadastral obrigatório; **(ii)** FII e Fiagro que atendam às condições de pulverização da LC nº 227/2026; **(iii)** Entidades sem personalidade jurídica nas demais hipóteses do art. 26.

- **A SPE é o contribuinte:** a incorporação afetada é tratada de forma segregada para fins de controle e apuração. Na aquisição do terreno, a compra de não contribuinte não gera crédito de IBS/CBS, mas permite a constituição de redutor de ajuste; já a aquisição de contribuinte do regime regular, a partir de 2027, permite o aproveitamento do crédito e a manutenção do redutor de ajuste.



Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

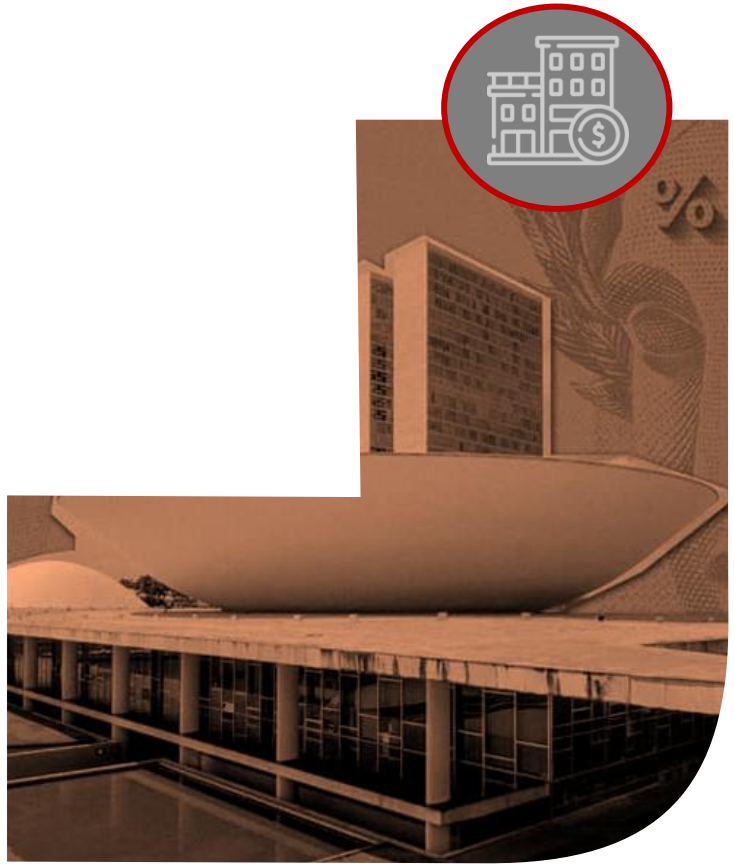
- **Base de cálculo:** o IBS e a CBS incidirão sobre o valor da alienação do imóvel deduzidos os chamados "**redutores de ajuste**" (como o seu valor inicial ou de referência, ITBI pago, etc.) e eventuais "**redutores sociais**".

- **Valor da operação:** inclui os juros, variações e atualizações monetárias, multas, acréscimos, encargos e descontos concedidos sob condição.

- **Redutores de Ajuste**: permite deduções da base de cálculo referentes ao **(i)** valor de aquisição atualizado pelo IPCA ou valor de referência de imóveis do contribuinte detidos em 31/12/2026; **(ii)** no caso de imóveis em construção em 31/12/2026, corresponderá à soma do valor do terreno atualizado pelo IPCA e custos de produção do imóvel anteriores a 01/01/2027; **(iii)** valor de aquisição de imóveis adquiridos a partir de 01/01/2027.

- Neste último caso, o redutor de ajuste ficará limitado ao valor de aquisição do imóvel pelo alienante atualizado pelo IPCA, caso: **(a)** o imóvel tenha sido adquirido de contribuinte do IBS e da CBS; **(b)** a alienação ocorra em prazo inferior a 3 anos contados da data de aquisição; **(c)** não seja comprovado o recolhimento do Imposto de Renda sobre ganho de capital em relação à operação e do ITBI em relação à aquisição pelo alienante.

- Integram o redutor de ajuste o ITBI e laudêmio.



Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

- **Da Incorporação Imobiliária e do Parcelamento de Solo:** No caso de lotes residenciais e imóveis residenciais novos cujo pagamento tenha sido iniciado antes de 1º de janeiro de 2027, a aplicação dos redutores dar-se-á proporcionalmente ao valor total do imóvel, inclusive de parcelas pagas anteriormente à referida data.

- **Redutor Social:** permite a redução da base de cálculo na alienação de imóvel residencial novo ou lote residencial, para uso **residencial** realizado por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, até o limite do valor da base de cálculo, após a dedução do redutor de ajuste:

    - **Alienação de imóvel residencial novo:** redutor de R$ 100 mil
    - **Alienação de lote residencial:** redutor de R$ 30 mil
    - **Locação, cessão onerosa e arrendamento:** redutor de R$ 600 reais, atualizado mensalmente.

- Equipara-se a bem imóvel novo o imóvel resultante de reconstrução integral após demolição total da edificação preexistente.

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



Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

PERÍODO DE TRANSIÇÃO:

- **RET** – para operações imobiliárias iniciadas **antes de 1º de janeiro de 2029** (pedido efetivado), estabelece-se um regime de transição do RET, em resumo:

- CBS em montante equivalente a **2,08%** da receita mensal recebida, **mantendo os 4% atualmente vigentes** (1,26% de IRPJ, 0,66% de CSLL, 0,37% de PIS e 1,71% de COFINS) e nos casos de moradia de interesse social 0,53%, sendo **mantido 1%**.

- Há a instituição do regime especial optativo de tributação aplicável ao parcelamento do solo, com alíquotas fixas reduzidas (CBS em montante equivalente a **3,65%** da receita bruta recebida).

- **Em ambos os casos acima:** ficam afastadas outras formas de incidência da CBS/IBS e fica vedada a apropriação de créditos. Essa opção também impede a aplicação dos redutores na alienação de imóveis e quem adquirir não poderá tomar crédito.



Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

- **RET – após a implementação do IBS e da CBS:** No lugar dos atuais 4% sobre a receita mensal recebida (ou 1% no caso de moradia de interesse social), as incorporadoras estarão sujeitas ao recolhimento de 1,92% em relação ao IRPJ e à CSLL (ou 0,47% nos casos de moradia de interesse social), mais os valores relativos ao IBS e à CBS.

- Ou seja, o RET continuará sendo aplicável **apenas** em relação ao IRPJ e à CSLL, uma vez que o PIS e a COFINS serão extintos e a lei complementar prevê, com relação ao IBS e à CBS, regime específico para os bens imóveis.

- A partir de 01.01.2029, o contribuinte poderá deduzir da base de cálculo do IBS incidente na alienação de bem imóvel, **o montante pago na aquisição de bens e serviços realizada entre 01.01.2027 a 31.12.2032 que seja utilizado para a incorporação, parcelamento do solo e construção do imóvel**.

- Essa dedução será aplicável em relação aos bens e serviços sujeitos ao ICMS ou ISS, contabilizados como custo direto de produção do bem imóvel, cuja aquisição tenha sido acobertada por documento fiscal idôneo.



Reforma Tributária

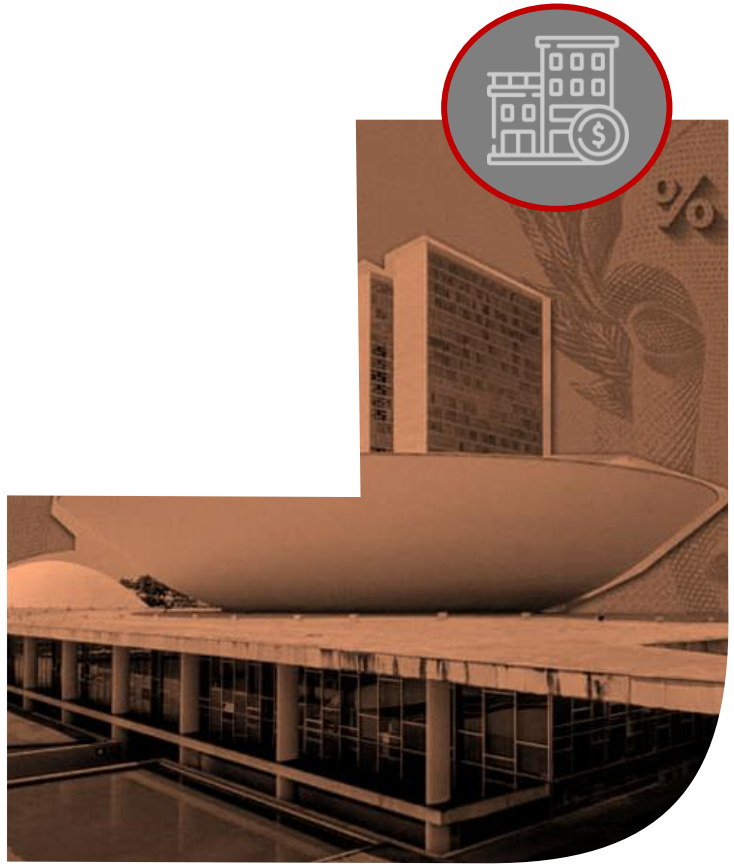
Impactos na Atividade Imobiliária

- Os valores a serem deduzidos correspondem à base de cálculo do IBS e da CBS relativa à aquisição dos bens e serviços, conforme registrada em documento fiscal, multiplicada por:

  I – 1, no caso de bens e serviços adquiridos entre 01.01.2027 e 31.12.2028;
  II – 0,9, no caso de bens e serviços adquiridos no ano-calendário de 2029;
  III – 0,8, no caso de bens e serviços adquiridos no ano-calendário de 2030;
  IV – 0,7, no caso de bens e serviços adquiridos no ano-calendário de 2031, e
  V – 0,6, no caso de bens e serviços adquiridos no ano-calendário de 2032.

- **Em termos práticos, no caso de bens e serviços adquiridos entre 2027 e 2028, será possível deduzir 100% do valor; em 2029, a dedução será de 90%; em 2030, 80%; em 2031, 70% e em 2032, 40%.**

- A dedução mencionada não afasta o direito à apropriação dos créditos de IBS e CBS pagos pelo contribuinte, assim como a aplicação dos redutores de ajuste e do redutor social. Contudo, não se aplica caso o contribuinte tenha optado pelo regime especial (regime de transição opcional das incorporações imobiliárias e parcelamento de solo).



Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

Elemento	Opção do art. 485 — 2,08%	Regime regular dos bens imóveis
Incidência	2,08% da receita mensal recebida da incorporação	Aprox. 13,25% sobre a base reduzida pelos redutores
Crédito nas aquisições	Vedado quanto às aquisições destinadas à incorporação afetada (§ 2º)	Permitido, na forma do art. 47
Redutor de ajuste e redutor social	Vedados na alienação decorrente da incorporação (§ 3º)	Aplicáveis, com alocação por unidade autônoma
Crédito do adquirente contribuinte	Vedado; constitui redutor equivalente à aquisição de não contribuinte (§§ 4º e 5º)	Crédito integral
Custos e despesas indiretos	Créditos apropriados devem ser estornados (§ 6º)	Mantidos, observado o rateio por obra

Unidades em estoque: o RET se aplica até o recebimento integral do valor das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação, independentemente da data de sua comercialização (art. 11-A da Lei nº 10.931/2004). A unidade que permanece em estoque após 31 de dezembro de 2026 continua, em princípio, inserida na mesma incorporação.

Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

Simulação por unidade0	A · opção do art. 485	B · regime regular	C · regime regular	D · regime regular
Preço da unidade	R$ 1.000.000	R$ 1.000.000	R$ 1.000.000	R$ 1.000.000
(–) Redutor de ajuste alocado	não se aplica	R$ 400.000	**R$ 743.000**	R$ 800.000
(–) Redutor social	não se aplica	R$ 100.000	R$ 100.000	R$ 100.000
Base de cálculo	R$ 1.000.000	R$ 500.000	R$ 157.000	R$ 100.000
Alíquota aplicável	2,08%	13,25%	13,25%	13,25%
IBS e CBS devidos	**R$ 20.800**	R$ 66.250	**R$ 20.802**	R$ 13.250
Carga sobre o preço	2,08%	6,63%	2,08%	1,325%

A simulação não considerou: créditos de IBS e CBS das aquisições realizadas a partir de 1º/1/2027, a dedução do art. 488 a partir de 2029 e o ressarcimento do saldo credor na conta vinculada.

Premissas: alíquota de referência de 26,5% reduzida em 50%, redutor social de R$ 100.000, sem créditos e sem a dedução do art. 488. Números ilustrativos.

Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

FORNECEDORES:

Cenário	Tributação do fornecedor	Crédito da incorporadora	Efeito prático
1 · Simples Nacional	Recolhimento unificado, sem opção pelo regime regular de IBS e CBS	Limitado ao montante devido por meio do Simples (art. 47, § 9º, II)	Mesmo preço nominal, crédito menor — potencial aumento do custo efetivo da contratação
2 · Simples + regime regular (híbrido)	Permanece no Simples para os demais tributos e apura IBS e CBS pelo regime regular (art. 41, §§ 3º e 4º)	Integral	Maior crédito;
3 · L. Presumido/L. Real	Passa ao regime geral de tributação	Integral	Decisão que extrapola IBS e CBS — precisa ser avaliada pela carga global do fornecedor

- Se a SPE optar pelos 2,08%, é vedada a apropriação de créditos nas aquisições destinadas à incorporação. O regime do fornecedor passa a influir apenas no preço — não no crédito.
- É vedado ao optante pelo Simples retirar-se do regime regular de IBS e CBS caso tenha recebido ressarcimento de créditos no ano-calendário corrente ou no anterior (art. 41, §§ 5º e 6º).

Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

Simulação:

Empreitada de R$ 1.000.000	Fornecedor híbrido	Fornecedor no Simples
Preço contratado	R$ 1.000.000	R$ 1.000.000
IBS e CBS (13,25%)	R$ 132.500	não destacados
Crédito apropriável pela SPE	**R$ 132.500**	**R$ 35.000**
Custo efetivo da contratação	R$ 867.500	R$ 965.000
Diferença por milhão contratado	—	**R$ 97.500**

O calendário da decisão do fornecedor:

- 1º a 30 de setembro de 2026 — opção pelo Simples Nacional para 2027 e opção pela apuração de IBS e CBS pelo regime regular para janeiro a junho de 2027, pelo Portal do Simples Nacional
- Até 30 de novembro de 2026 — cancelamento das opções, em caráter irretratável
- Empresas inscritas no CNPJ entre 1º/10 e 31/12/2026 — opções exercidas no próprio momento da inscrição

Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

Obra para não contribuinte do regime regular do IBS e da CBS

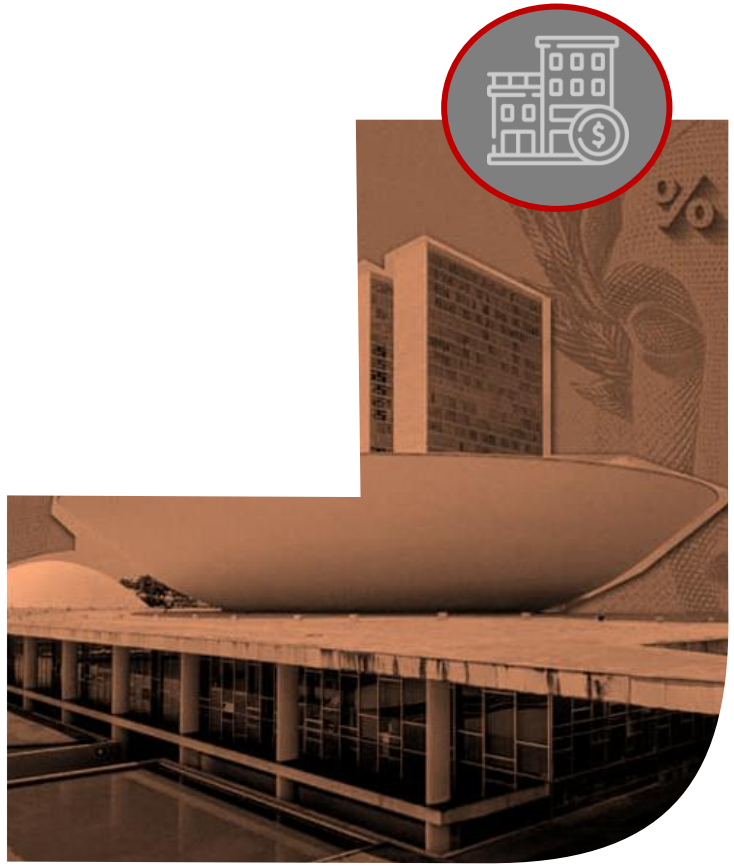
- **A regra:** no serviço de construção civil prestado a não contribuinte do regime regular em que haja fornecimento de materiais de construção, o prestador só poderá apropriar o crédito relativo à aquisição dos materiais até o valor do débito relativo à prestação do serviço;

- **Como a limitação opera:**

(i) o prestador adquire os materiais à alíquota integral e apropria os créditos correspondentes;
(ii) presta o serviço com fornecimento de materiais, gerando débito com a alíquota reduzida em 50%;
(iii) o crédito dos materiais fica limitado ao valor desse débito; e
(iv) o excedente é objeto de estorno, na forma do art. 48.

Condições de apropriação: o crédito somente pode ser apropriado se o prestador mantiver contabilidade de custo por obra ou se o documento fiscal fizer referência à identificação cadastral da obra no Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), integrante do Sinter. O estorno do crédito que exceda o limite ou que não atenda a essa exigência documental.

A regra não se aplica: na prestação de serviço de construção civil para a administração pública direta, autarquias e fundações públicas.



Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

Faturamento direto e subcontratação

- O faturamento direto sempre se justificou pela redução da cumulatividade, em uma cadeia na qual o tributo incidente na etapa anterior representava custo definitivo.

- Com a Reforma Tributária cada elo se credita:

Subcontratado	**Empreiteira principal**	**SPE / incorporadora**
Adquire bens e serviços e apropria os créditos	Credita-se do IBS e da CBS do serviço subcontratado	Credita-se do serviço da empreiteira, conforme o regime em que estiver



Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

Rateio de despesas entre SPEs

Até o advento da Reforma Tributária, a defesa da neutralidade dos contratos de *cost sharing* apoiava-se em dois pilares: (i) a premissa de que tais repasses, desde que cumpridos os requisitos da RFB, não configuram receita ou faturamento, mas mera recomposição de caixa, isto é, não geram acréscimo patrimonial, (ii) o rateio de custos não se confunde com prestação de serviços, uma vez que não há contraprestação onerosa.

Com a implementação da Reforma Tributária, a Lei Complementar nº 214/2025 estabeleceu como hipóteses de incidência do IBS e da CBS *"operações onerosas com bens ou com serviço"* (art. 4º da LC 214/2025), bem como as operações não onerosas expressamente previstas pela lei complementar. Ainda nos termos da legislação, para a caracterização das operações objeto de tributação pelo IBS e pela CBS, são irrelevantes o título jurídico e a obtenção de lucro. Sob essa ótica, é necessário avaliar como ficam os contratos de *cost sharing* diante dos novos tributos.

Examinando o art. 12, § 2º, IV, da LC 214/2025, verifica-se que a legislação exclui como hipóteses de incidência do IBS e da CBS *"os* ***reembolsos ou ressarcimentos*** *recebidos por valores pagos relativos a operações por conta e ordem ou em nome de terceiros,* ***desde que a documentação fiscal relativa a essas operações seja emitida em nome do terceiro****".*



Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

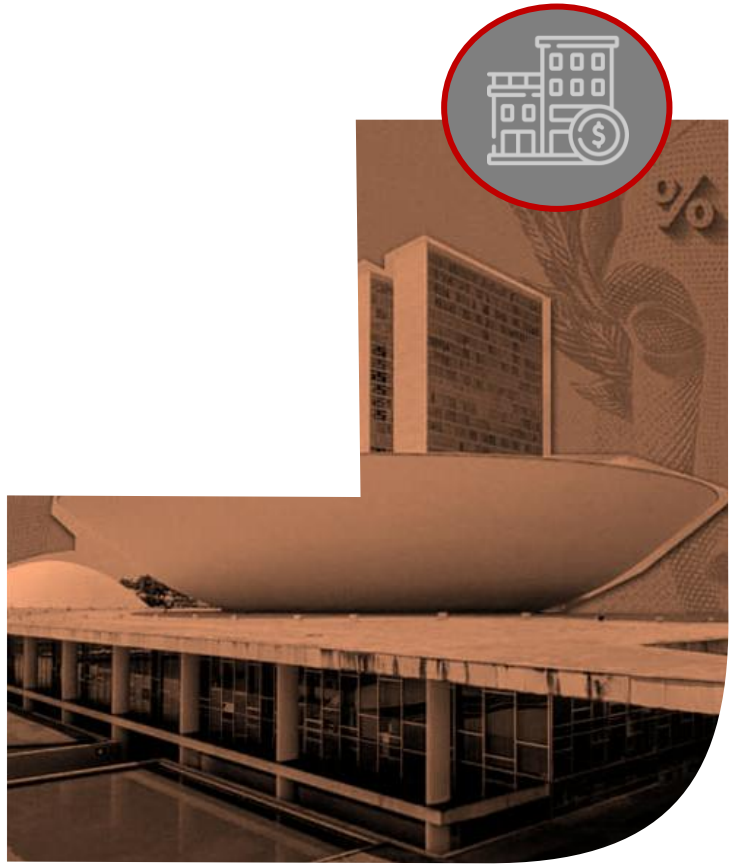
Rateio de despesas entre SPEs

Ocorre que, os contratos de compartilhamento de custos, em sua maioria, preveem a centralização dos custos e despesas e correspondente faturamento em apenas uma das partes, ainda que parcela desses custos e despesas estejam vinculados às demais empresas do grupo. Não há emissão de documentos fiscais em nome de terceiros, o que pode atrair o risco de tributação dos reembolsos pelo IBS/CBS.

Cabe destacar que os recém-publicados Regulamentos do IBS e da CBS (Resolução CGIBS nº 6/2026 e Decreto nº 12.955/2026) não trouxeram regra específica sobre os contratos *cost sharing*.

Dessa forma, o tema ficou descoberto pela regulamentação infralegal, gerando controvérsia no mercado. Além disso, considerando que ainda estamos no *"ano teste"* de implementação, tampouco houve a manifestação por meio de Soluções de Consulta.

Assim, não se pode descartar as chances de os valores transferidos a título de reembolso à parte centralizadora sejam caracterizados como base de incidência do IBS e da CBS, especialmente pelo fato de que a legislação passou a prever a tributação não apenas sobre operações onerosas, mas também sobre operações não onerosas. Não obstante, avaliamos que ainda é necessário aguardar pronunciamento da RFB e/ou eventual regulamentação específica sobre a matéria.



Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

Rateio de despesas entre SPEs

A **Centralizadora contrata em nome próprio**

- Nota fiscal em nome da centralizadora — o crédito é dela
- O repasse às SPEs pode ser caracterizado como fornecimento sujeito à tributação
- O reembolso não sai da base: falta o documento fiscal em nome do terceiro (art. 12, § 2º, IV)

B **Contratação por conta e ordem das SPEs**

- Documento fiscal emitido em nome de cada SPE
- A SPE é a adquirente para fins de IBS e CBS (art. 3º, IV, “b”) — o crédito é dela
- O reembolso recebido pela centralizadora fica fora da base (art. 12, § 2º, IV)

C **Fornecedor fatura direto para cada SPE**

- Cada nota já é destinada ao CNPJ da SPE, com o cadastro da obra
- Elimina a discussão de crédito e de base
- Custo: mais obrigações acessórias e menos poder de negociação centralizado

Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

IBS e CBS na base do IRPJ, da CSLL e do ITBI

ITBI:

- A incidência de IBS e CBS sobre operações com bens imóveis não altera a base de cálculo do ITBI (art. 4º, § 5º). Na direção inversa, o ITBI não figura entre as exclusões e quando suportado pelo alienante e embutido no preço, integra a base do IBS e da CBS — a exclusão de tributos do imóvel existe apenas na locação (art. 255, § 2º, I). O mesmo ITBI, com o laudêmio, integra o redutor de ajuste da aquisição (art. 258, § 6º, I).

IRPJ e CSLL:

Tese da exclusão	Tese da inclusão
Tributos não cumulativos cobrados destacadamente do comprador, na condição de mero depositário, não integram a receita bruta (art. 12, § 4º, do DL nº 1.598/1977; art. 26 da IN RFB nº 1.700/2017)	STJ, Tema repetitivo nº 1.008: ICMS na base do IRPJ e da CSLL no lucro presumido
IBS e CBS são não cumulativos por determinação constitucional e cobrados “por fora” — não integram sua própria base (art. 12, § 2º, I)	STJ, Tema repetitivo nº 1.240: mesma conclusão quanto ao ISS
Valores destacados no documento fiscal e segregados na liquidação financeira (arts. 31 a 34; arts. 47, § 2º, I, e 48)	Facultatividade do lucro presumido e ausência de deduções amplas; o Tema nº 69 do STF não se estende automaticamente ao presumido

Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

Locação do estoque antes da venda

Unidade pronta em estoque
Imóvel residencial novo, com redutor social disponível

➡

Locação temporária
Tributada em 7,95%, com redutor mensal de R$ 600

➡

Perda da condição de novo
Novo é o imóvel não ocupado nem utilizado (art. 259, § 1º, III)

➡

Venda sem redutor social
R$ 13.250 de IBS e CBS adicionais por unidade

A conta da locação temporária	Valor
Aluguel mensal	R$ 4.000
Base após o redutor social mensal de R$ 600	R$ 3.400
IBS e CBS da locação (7,95%)	R$ 270
Aluguel líquido dos novos tributos	R$ 3.730
Perda do redutor social na venda	**R$ 13.250**
Meses de aluguel para repor a perda	**≈ 3,6**

Alertas

- A única equiparação a imóvel novo prevista no Regulamento é a reconstrução integral após demolição total (art. 376, § 2º) — não há ressalva para o imóvel locado antes da alienação
- A locação do estoque não integra a receita do RET, que considera as receitas da venda das unidades que compõem a incorporação (art. 4º, § 1º, da Lei nº 10.931/2004)
- Para a incorporação submetida ao art. 485 o redutor social já não se aplica (§ 3º) — o alerta é do regime regular

Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

Condomínios

- O art. 26, I, da LC nº 214/2025, estabelece que o condomínio edilício não é contribuinte do IBS

- Ainda assim, mesmo sem exercer a opção pelo regime regular, o condomínio deverá realizar o registro cadastral, conforme art. 105, § 3º, VI, “a”, do Regulamento.

- Embora não seja contribuinte por regra, o condomínio pode optar pelo regime regular do IBS e da CBS, hipótese em que deverá permanecer nesse regime por, no mínimo, 12 meses, conforme art. 25, § 1º, I, do Regulamento. O § 2º estabelece que a opção produz efeitos a partir da data em que for realizada e, no caso de início de atividade, poderá ser exercida simultaneamente ao registro. A renúncia produzirá efeitos a partir do primeiro dia do ano-calendário seguinte, observadas as regras estabelecidas em ato conjunto.



Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

FII e FIAGROS

- Como regra os Fundos de Investimento não estão sujeitos à tributação sobre a sua carteira, recaindo a tributação apenas no cotista (exceto o ITBI nas operações de compra e venda de imóveis e direitos reais).

- Essa lógica se mantinha nos projetos originais da Reforma Tributária, contudo, por pressões do Governo Federal o texto da Reforma passou a prever que os fundos seriam alçados à condição de contribuintes, salvo determinadas exceções.

- Ainda, o parágrafo 1º do artigo 26 previa, em seu inciso III, a possibilidade destes optarem por ser contribuintes do IBS e CBS, caso estivessem dispensados de ser. No entanto, o parágrafo 5º do mesmo artigo previu que seriam contribuintes do IBS/CBS os FIIs e Fiagros que não fossem isentos do IR ou que fossem tributados como pessoa jurídica.



Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

FII e FIAGROS

Em outras palavras, o texto final aprovado pelo Congresso previa que o FII isento do IR não seria contribuinte do IBS/CBS, enquanto o FII que não fosse isento do IR seria contribuinte do IBS e da CBS. Ou seja, para ser isento do IBS e CBS, o fundo deveria ter: (a) no mínimo 100 cotistas; e (b) que suas cotas fossem negociadas exclusivamente em bolsa de valores, etc.



- **No entanto, estes dispositivos foram vetados pela Presidência, fazendo com que todos os FII e Fiagros (ainda que isentos do IR) passassem a ser contribuintes do IBS e CBS**. O veto se deu sob o fundamento de que não haveria "*autorização constitucional para que os fundos de investimentos e os fundos patrimoniais não sejam considerados contribuintes*".

- **Em junho de 2025 o veto foi derrubado, assim, os fundos voltam à lista de não-contribuintes do IBS e da CBS.**

- A matéria foi regulamentada pela Lei Complementar nº 227/2025.

Reforma Tributária

Impactos na Atividade Imobiliária

FII e FIAGROS

Agora, para que um FII seja considerado isento para fins de IBS e CBS, o Fundo deve:

- Realizar operações com bens imóveis (inclusive direitos reais);
- Admitir as suas cotas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado;
- Possuir, no mínimo, 100 cotistas;
- Não possuir cotista pessoa física que detenha mais de 20% das cotas emitidas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 20% do total de rendimentos;
- Não possuir um conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas que detenha mais de 40% das cotas emitidas ou cujas cotas lhe dê direito ao recebimento de rendimento superior a 40% do total de rendimentos; e
- Não possuir cotista pessoa jurídica que, isoladamente ou em conjunto com cotistas que sejam seu sócio controlador ou suas controladas e coligadas, detenha mais de 50% das cotas emitidas (exceto entidade fechada de previdência).



Obrigado!

SOUZAOKAWA
ADVOGADOS

+ 55 (11) 3532-7710

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1663 - 14º andar
Jardim Paulistano - São Paulo - SP, 01452-001

souza.okawa@souzaokawa.com.br

souzaokawa.com.br