

SOUZAOKAWA

Evento

O Terreno Mudou: A incorporação imobiliária diante das novas regras tributárias

24.08.2026

A Reforma Tributária deixou de ser uma discussão de horizonte distante e passou a interferir diretamente nas premissas que sustentam a incorporação imobiliária. Da aquisição do terreno à comercialização das unidades, a substituição do PIS, da COFINS, do ICMS, do ISS e de parte do IPI por um IVA dual, composto pelo IBS e pela CBS, exige que incorporadoras revejam desde já a estruturação de novos projetos e o tratamento dos empreendimentos em andamento.

A seguir, os principais pontos que marcaram o encontro:

Um sistema em transição até 2033

A Reforma Tributária substituirá gradualmente o PIS, a COFINS, o ICMS, o ISS e parte do IPI por um IVA dual, formado pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS). O cronograma prevê início dos testes em 2026, com alíquota de 1%; a substituição do PIS e da COFINS pela CBS entre 2027 e 2028; a redução gradual do ICMS e do ISS entre 2029 e 2032; e a implementação completa do novo sistema em 2033. Até lá, contribuintes conviverão com dois regimes tributários simultâneos, o que exige atenção redobrada na estruturação de cada operação.

O que passa a ser tributado no setor imobiliário

O regime específico do IBS e da CBS alcança a alienação de imóveis, inclusive por incorporação e por parcelamento do solo, a cessão de direitos reais, a locação, a cessão onerosa e o arrendamento, os serviços de administração e intermediação, e os serviços de construção civil. Ficam fora do campo de incidência as permutas, exceto sobre a torna, além das constituições e transferências de garantias. Nas operações de locação e arrendamento, a alíquota base sofre redução de 70%; nas demais operações imobiliárias, a redução é de 50%.

Redutor de ajuste e redutor social: como isolar o que já era patrimônio

Como o novo sistema tributa apenas o valor agregado, a legislação criou dois mecanismos para evitar a incidência sobre o preço integral de venda de um imóvel. O redutor de ajuste permite deduzir da base de cálculo o valor de aquisição do terreno, ou seu valor de referência, atualizado pelo IPCA, preservando da tributação o que já pertencia ao patrimônio do contribuinte antes da reforma.

O redutor social, por sua vez, reduz a base de cálculo na venda de imóvel residencial novo, em até R$ 100 mil, na venda de lote residencial, em até R$ 30 mil, e na locação residencial, em R$ 600 mensais, atualizados. O painel destacou que a alocação proporcional desses redutores entre as unidades de um mesmo empreendimento é um dos pontos de maior complexidade prática da transição.

RET ou regime regular: a conta muda de projeto para projeto

A escolha entre o Regime Especial de Tributação - RET, com PIS/COFINS hoje equivalente a 2,08% da receita mensal recebida, ou o regime regular do IBS e da CBS, com alíquota estimada de 13,25% (em 2033, considerando a redução de 50%) sobre a base ajustada pelos redutores, depende de cada operação, inclusive considerando a progressão da transição X expectativa de venda das unidades em 2027, 2028, 2029, 2030, 2031 e 2032. É preciso fazer contas.

As simulações apresentadas mostraram que, a depender do redutor de ajuste e do ano da venda, a carga efetiva do regime regular pode variar de pouco mais de 1% a mais de 6% sobre o preço da unidade, podendo tanto superar como ficar abaixo da carga fixa do RET. Ainda, é preciso considerar o regime do cliente e a possibilidade ou não de ele tomar crédito de IBS/CBS.
A conclusão prática reforçada durante o debate foi a de que não existe resposta genérica: cada incorporação exige o cálculo específico, considerando os créditos disponíveis, o estágio das obras e a proporção de redutores já consumidos.

O regime do fornecedor também entra na conta

O regime tributário escolhido pelo fornecedor de materiais e de serviços de construção civil afeta diretamente o crédito que a incorporadora poderá aproveitar. Fornecedores optantes pelo Simples Nacional, sem migrar para o regime regular de IBS e CBS, geram crédito limitado ao valor efetivamente recolhido pelo regime unificado, enquanto fornecedores no regime híbrido, que combina o Simples para os demais tributos com o regime regular para IBS e CBS, ou no lucro presumido ou real, permitem a apropriação integral do crédito, o que reforça a importância de mapear o regime de cada fornecedor antes de fechar contratos.

Alugar o estoque tem preço

A locação de uma unidade pronta antes da venda foi apontada como uma decisão que pode custar caro. O imóvel residencial novo perde essa condição ao ser ocupado ou utilizado, o que elimina o direito ao redutor social na venda futura, ainda que a locação temporária gere, ela própria, receita tributada com redutor mensal de R$ 600. A única equiparação a imóvel novo prevista no regulamento é a reconstrução integral após demolição total, não havendo ressalva para o imóvel que tenha sido locado antes da alienação.

Rateio de despesas entre SPEs: um ponto ainda em aberto

Os contratos de compartilhamento de custos entre sociedades de propósito específico do mesmo grupo, tradicionalmente tratados como mera recomposição de caixa e não como receita, passaram a suscitar dúvidas com a nova hipótese de incidência sobre operações onerosas e também não onerosas. Como a centralização de custos costuma ocorrer sem emissão de documento fiscal em nome de cada SPE, o repasse de valores à parte centralizadora pode, em tese, atrair a incidência do IBS e da CBS. Os regulamentos publicados até o momento não trouxeram regra específica sobre o tema.

Condomínios e fundos imobiliários seguem regras próprias

O condomínio edilício não é, por regra, contribuinte do IBS e da CBS, mas deve realizar registro cadastral obrigatório e pode optar pelo regime regular. Os fundos de investimento imobiliário e os Fiagros passaram por reviravoltas ao longo da tramitação da reforma, ora excluídos, ora incluídos como contribuintes, até que a Lei Complementar nº 227/2025 consolidasse a isenção para os fundos que atendam a requisitos de pulverização, como o mínimo de cem cotistas e limites de concentração de cotas.