

GUIA PRÁTICO DA

# REFORMA TRIBUTÁRIA

NAS OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

(Emenda Constitucional nº 132/2023  
e Lei Complementar nº 214/2025)



**ABRAINC**  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE  
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

**SECOVIS**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

**AELO**  
ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DE LOTEAMENTO  
E DESENVOLVIMENTO URBANO

**MBD**  
ADVOGADOS



# GUIA PRÁTICO DA REFORMA TRIBUTÁRIA NAS OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

(Emenda Constitucional nº 132/2023  
e Lei Complementar nº 214/2025)

ABRAINCC - SECOVI-SP - AELO

## AUTORES

Rodrigo Antonio Dias  
Pedro Krahenbuhl  
Isabella Tralli

## DESIGN

Mario Kanno



# SUMÁRIO

	<b>Apresentação .....</b>	<b>4</b>
	<b>O que muda com a Reforma Tributária?.....</b>	<b>6</b>
	<b>Quais os regimes de tributação do IBS e da CBS.....</b>	<b>8</b>
	O que é o Regime Específico para Operações com Bens Imóveis? ....	10
	Fique por dentro dos conceitos da Reforma Tributária .....	12
	<b>Como será a transição entre os regimes .....</b>	<b>16</b>
	Extinção do débito de IBS e CBS e o Split Payment.....	26
	<b>Comparativo entre o sistema atual e o novo sistema .....</b>	<b>28</b>
	<b>As conquistas do setor na construção da Reforma .....</b>	<b>34</b>



# APRESENTAÇÃO

**O** Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) e a Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano (AELO), entidades reconhecidas como pilares do setor imobiliário brasileiro, têm a honra de apresentar aos seus associados esta cartilha orientativa sobre a Lei Complementar nº 214/2025. Trata-se da primeira legislação regulamentadora da Reforma Tributária no Brasil, instituída a partir da Emenda Constitucional nº 132/2023, que marca uma transformação histórica no sistema tributário nacional. O Secovi-SP, maior sindicato do setor na América Latina, representante de mais de 90 mil empresas em São Paulo, a Abrainc, entidade nacional que congrega as principais incorporadoras do país, e a AELO, entidade nacional que representa o segmento de loteamentos e desenvolvedores urbanos, trazem aos seus associados um documento inédito para o setor imobiliário, que certamente vai auxiliar as empresas na compreensão sobre as novas regras tributárias que terão incidência em nível federal, estadual e municipal.

**A criação de um regime tributário específico para as operações imobiliárias, conforme detalhado na Lei Complementar nº 214/2025, é resultado de um trabalho incansável das entidades nos âmbitos político, jurídico e econômico.** Ao longo da tramitação legislativa, realizamos estudos aprofundados, análises técnicas e produzimos materiais de alto nível, enfrentando a complexidade da reformulação do sistema tributário brasileiro e a necessidade de enquadrar toda a cadeia produtiva do setor nas novas regras do modelo de Imposto sobre Valor Agregado (IVA). Nosso esforço foi determinante para que aspectos cruciais — como os diferentes regimes de tributação (geral, diferenciado, favorecido e regime específico), a adequação de alíquotas para operações com bens imóveis (reduzidor de alíquotas), os redutores sociais e outros redutores de ajuste, além do regime de transição até 2029— fossem contemplados na legislação, refletindo as especificidades e o dinamismo do setor.

Não podemos deixar de reconhecer o papel fundamental do Ministério da Fazenda, da Secretaria Especial da Reforma Tributária - SERT, em especial, bem como dos deputados e senadores que, durante a evolução legislativa, acolheram vários dos nossos posicionamentos e as nuances das operações com bens imóveis. Esse diálogo construtivo permitiu que a proposta inicial do Governo Federal fosse amplamente revisada, com realização de diversas reuniões técnicas que culminaram na criação de um regime próprio para as operações com bens imóveis. A nova legislação considera o tempo de produção dos produtos imobiliários, as relações econômicas e contratuais dos empreendedores, a adequação da atividade com o sistema financeiro e, sobretudo, as demandas dos destinatários e usuários de imóveis. Com a Reforma Tributária, o Brasil passará a ter um IVA (Imposto sobre Valor Adicionado) Dual, composto pela CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) e IS (imposto seletivo), ambos no nível federal, e pelo IBS (Imposto sobre Bens e Serviços), de estados e municípios.

**Esta cartilha tem como objetivo orientar nossos associados sobre as mudanças trazidas pela Reforma Tributária, com foco especial no setor imobiliário.** Aqui, detalhamos como as operações de incorporação, loteamento, fundos de investimento, administração, intermediação e locação foram impactadas, comparando o sistema atual com o novo modelo e destacando os benefícios e desafios dessa transição.

**Convidamos todos a explorar este material e a continuar contando com o Secovi-SP, Abrainc e AELO na defesa dos temas de interesse do setor e, principalmente, nos debates e nas regulamentações que ainda estão por vir nesse novo cenário tributário.**

SÃO PAULO, MAIO DE 2025





# ➔ O QUE MUDA COM A REFORMA TRIBUTÁRIA?

Com a Reforma Tributária, o Brasil passará a ter um IVA (Imposto sobre Valor Agregado) Dual, composto pela CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços), federal, e pelo IBS (Imposto sobre Bens e Serviços), de estados e municípios.

A reforma contempla também a criação do Imposto Seletivo (IS), federal, de caráter estritamente regulatório, para desestimular o consumo de produtos prejudiciais à saúde e ao meio ambiente. Na esfera federal, a CBS e o IS substituirão a Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e, em parte, o Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI). Nas esferas estadual e municipal, o IBS substituirá o ICMS (Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação), estadual, e o ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), municipal.

## EXEMPLO: COMO É HOJE E COMO FICARÁ?

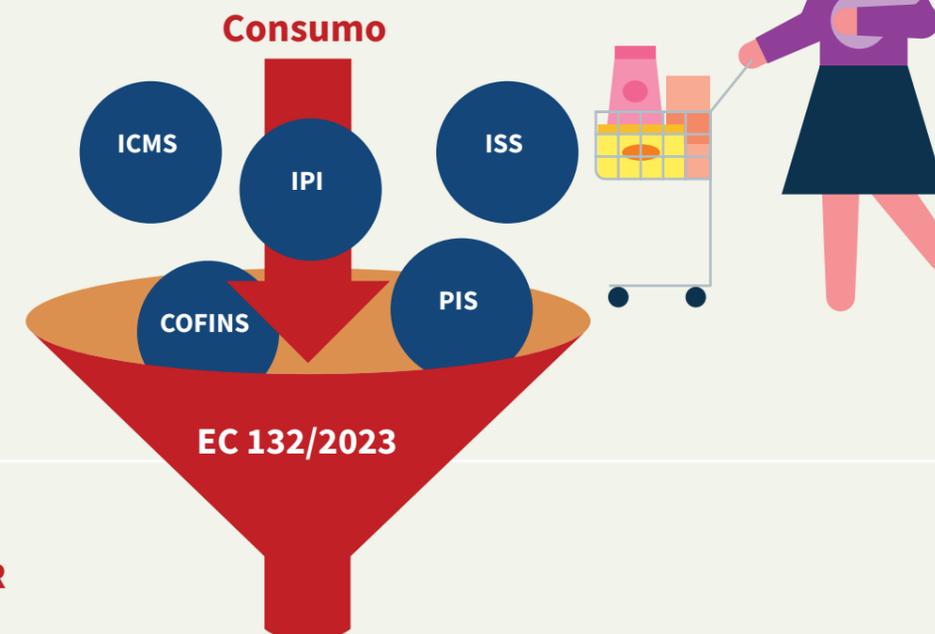
Hoje as empresas precificam seus produtos e serviços com os tributos embutidos. Na nova sistemática o CBS e o IBS serão mostrados por fora do preço. Teremos uma nova dinâmica de precificação. No sistema atual, muitos dos tributos de consumo são cumulativos e não geram crédito na cadeia. Na nova sistemática o CBS e IBS, em regra, geram crédito na cadeia.



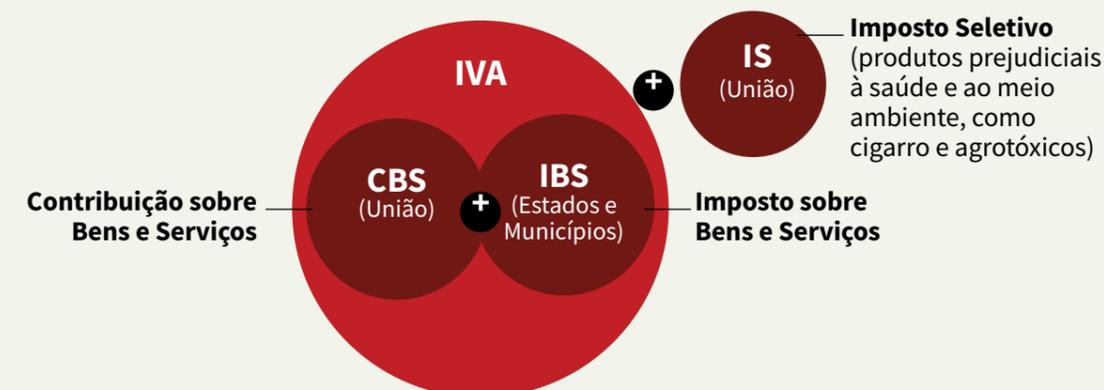
	COMO É HOJE?*	COMO VAI FICAR?***
<b>Operação 1</b> Empresa de TI presta serviço para Escritório de Advocacia	Valor de venda 125,00 PIS + COFINS + ISS -10,81 Preço sem tributo 114,19	Preço sem tributo 100,00 IBS + CBS +25,00 Valor de venda 125,00
<b>Operação 2</b> Escritório de advocacia presta serviço para Construtora	Valor de venda 250,00 PIS + COFINS + ISS -21,63 Preço sem tributo 228,37	Preço sem tributo 200,00 IBS + CBS +50,00 Valor de venda 250,00 Operação 2-1 25,00
<b>Operação 3</b> Construtora presta serviço para consumidor	Valor de venda 375,00 PIS + COFINS + ISS -32,44 Preço sem tributo 342,56	Preço sem tributo 300,00 IBS + CBS +75,00 Valor de venda 375,00 Operação 3-2 25,00
* PIS + COFINS + ISS: 8,65% ** IVA (CBS + IBS): 25%	<b>TOTAL TRIBUTOS R\$ 64,88</b>	<b>TOTAL TRIBUTOS R\$ 75,00</b>

## QUAIS TRIBUTOS SERÃO ALTERADOS?

### COMO É HOJE



### COMO VAI FICAR



## OUTRAS ALTERAÇÕES

	ITCMD	<ul style="list-style-type: none"> <li>Progressividade em razão do valor.</li> <li>Domicílio do <i>de cujus</i>.</li> </ul>
	IPTU	<ul style="list-style-type: none"> <li>Possibilidade do Prefeito alterar o valor da Planta Genérica de Valores por Decreto.</li> </ul>
	IPVA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Progressividades em razão do tipo, valor, utilização e impacto ambiental.</li> <li>Inclusão de aviões e embarcações (com exceções).</li> </ul>
	RENDA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Após promulgação da EC (emenda constitucional), o Poder Executivo deverá encaminhar ao Congresso Nacional, em até 90 dias, Projeto de Lei que reforme a tributação da renda. Eventual arrecadação adicional da União poderá ser fonte de compensação com tributação sobre folha.</li> </ul>



# → QUAIS OS REGIMES DE TRIBUTAÇÃO DO IBS E DA CBS

A tributação do IBS (Imposto sobre Bens e Serviços) e da CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) será aplicada de acordo com diferentes regimes, adaptados às características de cada atividade, quando aplicável.

Todos os regimes que adotam a sistemática de crédito e débito são denominados como Regime Regular do IBS e CBS. Regimes como MEI e SIMPLES, que não adotam a sistemática de crédito e débito, não estão no chamado Regime Regular do IBS e CBS.

Dentre os Regimes previstos na Reforma Tributária, temos:

## 1. Regime Geral (Regime Regular)



### Quem se enquadra?

- Abrange a maioria das atividades econômicas.

### Principais atividades tributadas:

- Indústria.
- Comércio de bens.
- Prestação de serviços em geral.
- Importação de bens e serviços.

### Características da tributação:

- Mesma alíquota para todas as operações. Sem distinção do que é bem ou serviço.
- Possibilidade de apropriação de créditos sobre aquisições de bens e serviços.
- Não há benefícios ou reduções específicas.



## 2. Regime Diferenciado (Regime Regular)



### Quem se enquadra?

- Empresas de setores que possuem tratamento especial devido à complexidade de suas operações ou relevância social.

### Principais atividades tributadas:

- Educação e ensino.
- Saúde e assistência médica.
- Profissões regulamentadas (advogados, contadores etc.).
- Transporte coletivo.
- Produtos agropecuários.

### Características da tributação:

- IBS e CBS com alíquotas reduzidas.
- Aplicação de regras específicas para créditos e compensações.
- Algumas atividades podem ter isenções parciais ou totais.



## 3. Regime Específico (Regime Regular)

### Quem se enquadra?

- Operações que possuem natureza que não se enquadram no regime geral de tributação de IBS e CBS.
- Atividades com modelos específicos de apuração.

### Principais atividades tributadas:

- **Operações com bens imóveis.**
- Atividades de exploração mineral e petróleo.
- Serviços de apostas e loterias.
- Serviços turísticos.
- Serviços financeiros.

### Características da tributação:

- Possibilidade de aplicação de alíquotas diferenciadas.
- Impossibilidade de aproveitamento de créditos fiscais em muitos casos.
- Possibilidade de adoção de tributação definitiva, sem compensação de valores pagos.
- Regras específicas para cálculo da base tributável.
- Regimes de transição específicos.

• **As operações com bens imóveis receberão um tratamento específico, de modo a adequar as regras de tributação de consumo às características dessas operações.**

• Operações como incorporação, loteamento, corretagem imobiliária, administração de bens imóveis próprios e de terceiros, construção civil e locação possuem características que não se adequam facilmente às regras de crédito e débito da nova tributação de IBS e CBS.

• **Não se trata de um benefício, mas sim da aplicação de regras adequadas**, como acontece em todos os países que adotam o Imposto sobre Valor Agregado (IVA).



## 4. Regime Favorecido (não é Regime Regular)



### Quem se enquadra?

- Microempresas e empresas de pequeno porte optantes do **Simplex Nacional**.
- Microempreendedores Individuais (**MEIs**).
- Operações realizadas na **Zona Franca de Manaus**.

### Principais atividades tributadas:

#### No caso do SIMPLES e MEIs:

- Comércio varejista e atacadista.
- Pequenos prestadores de serviços.
- Produção artesanal.
- Atividades rurais de pequeno porte.

#### Características da Tributação:

- IBS e CBS cobrados de forma unificada dentro do Simplex Nacional.
- Recolhimento simplificado, com alíquotas progressivas.
- Restrição ao uso de créditos fiscais.
- Possibilidade de optar pelo regime regular de recolhimento do IBS e CBS.

### No caso da Zona Franca de Manaus:

- São tributadas todas as atividades acobertadas pela Zona Franca de Manaus.

### Características da tributação:

- A tributação na ZFM seguirá os seguintes princípios: Manutenção dos Incentivos Fiscais; A ZFM permanece com tratamento diferenciado; Isenções e reduções de tributos continuarão aplicáveis, especialmente para a industrialização de produtos dentro da ZFM.
- Produtos fabricados na ZFM poderão ter desoneração total ou parcial do IBS e CBS.
- Empresas da ZFM poderão gerar créditos presumidos para compensar a tributação no restante do país.
- Bens e serviços adquiridos da ZFM terão crédito integral, incentivando a comercialização dos produtos manufaturados na região.

# O que é o Regime Específico para Operações com Bens Imóveis?

A Emenda Constitucional 132 estabeleceu um regime adequado de tributação para operações com bens imóveis, criando regras específicas dentro do novo sistema de IBS (Imposto sobre Bens e Serviços) e CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços). Esse regime pode prever:

- alterações nas alíquotas, nas regras de creditamento e na base de cálculo, admitida, em relação aos adquirentes dos bens e serviços, a não aplicação do princípio da não cumulatividade.
- hipóteses em que o imposto incidirá sobre a receita ou o faturamento, com alíquota uniforme em todo o território nacional, podendo, ainda, limitar o crédito em relação aos adquirentes dos bens e serviços de que trata o regime específico com bens imóveis.

## QUAIS OPERAÇÕES ESTÃO SUJEITAS A ESSE REGIME?



Construção e incorporação imobiliária



Parcelamento do solo e alienação de bem imóvel



Administração e intermediação de bem imóvel



Locação e arrendamento de bem imóvel

## COMO É FEITO O CÁLCULO DOS TRIBUTOS NO REGIME ESPECÍFICO

Para calcular o **tributo (IBS+CBS)** é preciso primeiro subtrair o valor dos **redutores** da **base de cálculo** e, só então, multiplicar pela **alíquota da operação**. Depois são descontados os valores de **crédito de insumos** da cadeia para chegar ao **valor a ser pago**.



Base de Cálculo



Redutores (Redutor Social e/ou Redutor de Ajuste)



%

Alíquota da operação



IBS + CBS da operação



Créditos insumos



Valor a ser pago

## QUAIS OPERAÇÕES ESTÃO SUJEITAS AO REGIME ESPECÍFICO?



### ESTÃO SUJEITAS AO REGIME ESPECÍFICO

- **alienação**, inclusive decorrente de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo;
- **cessão e ato translativo ou constitutivo onerosos de direitos reais**;
- **locação, cessão onerosa e arrendamento**;
- **serviços de administração e intermediação**; e
- **serviços de construção civil**.



### NÃO ESTÃO SUJEITAS AO IBS E À CBS?

- **operações de permuta de bens imóveis**, exceto sobre a torna;
- **constituição ou transmissão de direitos reais de garantia**; e
- **Fundos Endowment**: operações previstas neste artigo, quando realizadas por organizações gestoras de fundo patrimonial, constituídas nos termos da Lei nº 13.800, de 4 de janeiro de 2019, para fins de investimento do fundo patrimonial.



## QUEM SERÃO OS CONTRIBUINTES?

- **Alienante** - na alienação de bem imóvel ou de direito a ele relativo;
- **Cedente** - na cessão ou no ato oneroso instituidor ou translativo de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os de garantia;
- **Locador, o Cedente ou o Arrendador** - na locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel;
- **Adquirente** - no caso de adjudicação, remição e arrematação em leilão judicial de bem imóvel;
- **Prestador** - nos serviços de construção;
- **Prestador** - nos serviços de administração e intermediação de bem imóvel.



## PREVISÃO DE REGIME DIFERENCIADO PARA REABILITAÇÃO URBANA

A Emenda Constitucional 132 também prevê incentivos para projetos de reabilitação urbana. A Lei Complementar 214/2025, regulamentando esses benefícios, definiu:

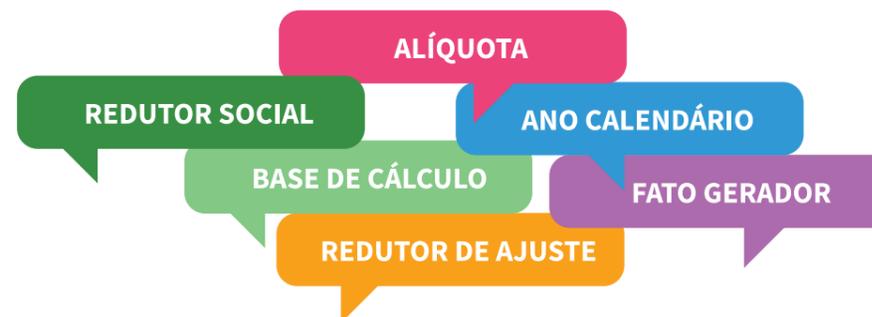
- Redução de 60% nas alíquotas do IBS e CBS para operações relacionadas a projetos de reabilitação urbana de zonas históricas e áreas críticas delimitadas por lei municipal ou distrital e redução de 80% nas alíquotas para locação de imóveis nessas áreas.
- Projetos com objetivo de preservação patrimonial, melhoria de espaços públicos e habitação, restauração de imóveis, aprimoramento da infraestrutura urbana e mobilidade.
- Os municípios devem apresentar projetos de desenvolvimento econômico e social à Comissão Tripartite, que será composta por representantes dos Ministérios das Cidades e da Fazenda, além de membros do Comitê Gestor do IBS.

### Operações Abrangidas pelo Benefício:

- Elaboração de projetos (arquitetura, urbanismo, engenharia etc.);
- Execução de obras e serviços de construção civil;
- Reparação, restauração e reforma de imóveis;
- Serviços técnicos complementares (topografia, fundações, maquetes, escaneamentos, etc.);
- Primeira venda de imóveis nas áreas reabilitadas (até 5 anos após habite-se);
- Locação de imóveis por até 5 anos após o habite-se.



# Fique por dentro dos conceitos da Reforma Tributária



## QUANDO AS PESSOAS FÍSICAS SERÃO CONSIDERADAS CONTRIBUINTES?

### No Ano-Calendarário subsequente

#### Locação, cessão onerosa, arrendamento de bem imóvel:

- A receita total dessas operações exceda R\$ 240.000,00; e
- Tenham por objeto mais de 3 bens imóveis distintos.

#### Alienação ou cessão de direitos de bem imóvel:

- Desde que tenha por objeto mais de 3 imóveis distintos.
- **Alienação ou cessão de direitos de bem imóvel construído.**
- Desde que tenha por objeto mais de 1 imóvel construído e detido por menos de 5 anos.

### No mesmo Ano-Calendarário

#### Locação, cessão onerosa, arrendamento de bem imóvel:

- caso a receita total dessas operações exceda R\$ 288.000,00.

#### Alienação ou cessão de direitos de bem imóvel construído:

- Desde que tenha por objeto mais de 3 imóveis distintos; e
- Mais de um dos imóveis alienados tenham sido construídos pelo alienante (desde que detido por menos de 5 anos).

## QUANDO OCORRE O FATO GERADOR DO IBS E DA CBS E QUANDO O TRIBUTO É DEVIDO?

### Considera-se ocorrido o fato gerador do IBS e da CBS

**Alienação de bem imóvel:** no momento do ato de alienação

**Cessão ou ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais sobre bens imóveis:** no momento da celebração do ato, exceto os de garantia

**Locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel:** no momento do pagamento

**Serviço de administração e intermediação de bem imóvel:** no momento do pagamento

**Serviço de construção civil:** no momento do fornecimento

**Incorporação:** no ato de alienação

### Momento em que é devido o tributo

No ato da alienação

No momento da celebração do ato, exceto os de garantia

No momento do pagamento

No momento do pagamento

No momento do fornecimento

No momento do pagamento

## QUAL A BASE DE CÁLCULO DO IBS E DA CBS?

### É o valor:

- da operação de alienação do bem imóvel;
- da locação, cessão onerosa ou arrendamento do bem imóvel;
- da cessão ou do ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais sobre bens imóveis;
- da operação de administração ou intermediação;
- da operação nos serviços de construção civil.



## O QUE É O REDUTOR DE AJUSTE?

### O Redutor de Ajuste é um valor que será vinculado a cada imóvel a partir de 2027.

- O Redutor de Ajuste será utilizado exclusivamente para reduzir a base de cálculo das operações de alienação do bem imóvel realizadas por contribuinte do regime regular do IBS e da CBS.
- O valor do Redutor de Ajuste é composto por: Valor inicial + outros valores.
- O valor do Redutor de Ajuste será atualizado pelo IPCA desde a data de sua constituição até a data em que serão devidos o IBS e a CBS incidentes na operação.





# Fique por dentro dos conceitos da Reforma Tributária

(continuação)



## REDUTOR DE AJUSTE: VALOR INICIAL

### Imóveis de propriedade do contribuinte em 31/12/2026:

- valor de aquisição do imóvel; ou
- por opção do contribuinte, o valor de referência.

### Imóveis em construção em 31/12/2026, corresponde à soma do valor:

- de aquisição do terreno; e
- dos bens e serviços que possam ser contabilizados como custo de produção do bem imóvel ou como despesa direta relacionada à produção ou comercialização do bem imóvel adquirido até 1º de janeiro de 2027.

### Imóveis adquiridos a partir de 1º de janeiro de 2027:

- valor de aquisição do bem imóvel.



## REDUTOR DE AJUSTE: OUTROS VALORES

### Também serão considerados no redutor de ajuste:

- O ITBI e o **laudêmio** incidentes na aquisição do imóvel; e
- As **contrapartidas de ordem urbanística e ambientais** pagas ou entregues aos entes públicos em decorrência de legislação federal, estadual ou municipal, inclusive, mas não limitadas, aos valores despendidos a título de outorga onerosa do direito de construir, de outorga onerosa por alteração de uso, e de quaisquer outras contrapartidas devidas a órgãos públicos para a execução do empreendimento imobiliário, desde que não tenham sido incluídas no valor inicial do redutor de ajuste.

### Incluem-se no conceito de contrapartidas municipais:

- o valor correspondente ao percentual destinado a doação de áreas públicas, aplicado sobre o valor das operações, desde que o respectivo valor já não tenha sido considerado no redutor de ajuste; e
- as contrapartidas estabelecidas no ato de aprovação do empreendimento registradas no cartório de registro de imóveis.

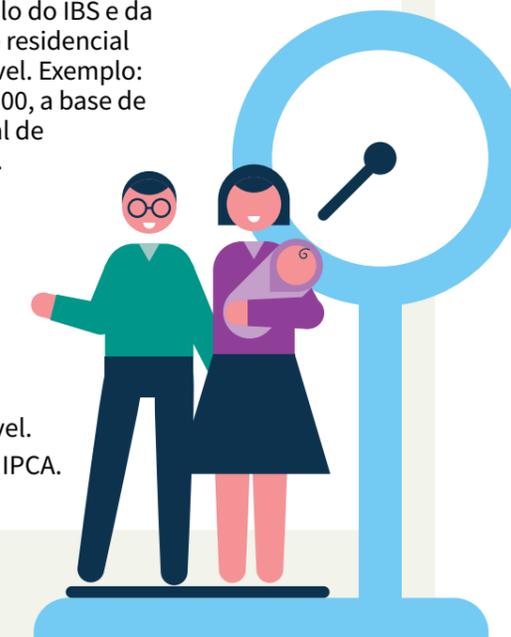


## O QUE É O REDUTOR SOCIAL?

O Redutor Social é um valor utilizado para redução da base de cálculo do IBS e da CBS aplicado na alienação de bem imóvel residencial novo e de lote residencial ou na locação de bem imóvel, independentemente do valor do imóvel. Exemplo: na alienação de um imóvel novo por valor equivalente a R\$ 700.000,00, a base de cálculo será reduzida em R\$ 100.000,00, resultando numa base inicial de R\$ 600.000,00 (que também sofrerá redução pelo redutor de ajuste).

### Valor do Redutor Social:

- Imóvel Residencial novo: **R\$ 100.000,00**
- Lote Residencial: **R\$ 30.000,00**
- Locação: **R\$ 600,00 por mês** (por imóvel)
- O bem imóvel novo é aquele que não tenha sido ocupado ou utilizado, nos termos do regulamento.
- O Redutor Social só poderá ser utilizado uma única vez por imóvel.
- Os valores de redutor social serão corrigidos mensalmente pelo IPCA.



## QUAL SERÁ A ALÍQUOTA APLICADA?



Regra geral para operações com bens imóveis

Reduzidas em **50%**



Locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis

Reduzidas em **70%**





# → COMO SERÁ A TRANSIÇÃO ENTRE OS REGIMES

O período de transição tem como objetivo garantir maior segurança jurídica para as operações com bens imóveis, de modo que as decisões sejam tomadas com base em regras conhecidas e previsíveis. Nesse sentido, a Lei Complementar nº 214/2025 estabeleceu um regime de transição para a tributação das operações com bens imóveis em relação à incorporação imobiliária, ao loteamento e à locação de imóveis.

**Cabe ressaltar, contudo, que a operação de venda de imóveis prontos, que não decorra da atividade de incorporação e loteamento, não teve um regime de transição específico determinado na Lei Complementar.**

A operação de venda com bens imóveis continuará tendo a tributação no formato atual para vendas realizadas até 31/12/2026, ainda que o recebimento ocorra após essa data. A partir de 01/01/2027 essas operações serão tributadas pela nova sistemática, com incidência de CBS e IBS nos termos da transição geral da reforma tributária.

**Vendas realizadas até 31/12/2026 – empreendimentos optantes pelo RET:** para esse período, os empreendimentos optantes pelo RET permanecerão tributando suas receitas de venda pelo sistema atual (RET 4% ou 1% sobre a receita bruta, incluindo aqui IRPJ, CSLL, PIS e Cofins), ainda que os recebimentos, de vendas já realizadas, ocorram após 31/12/2026.

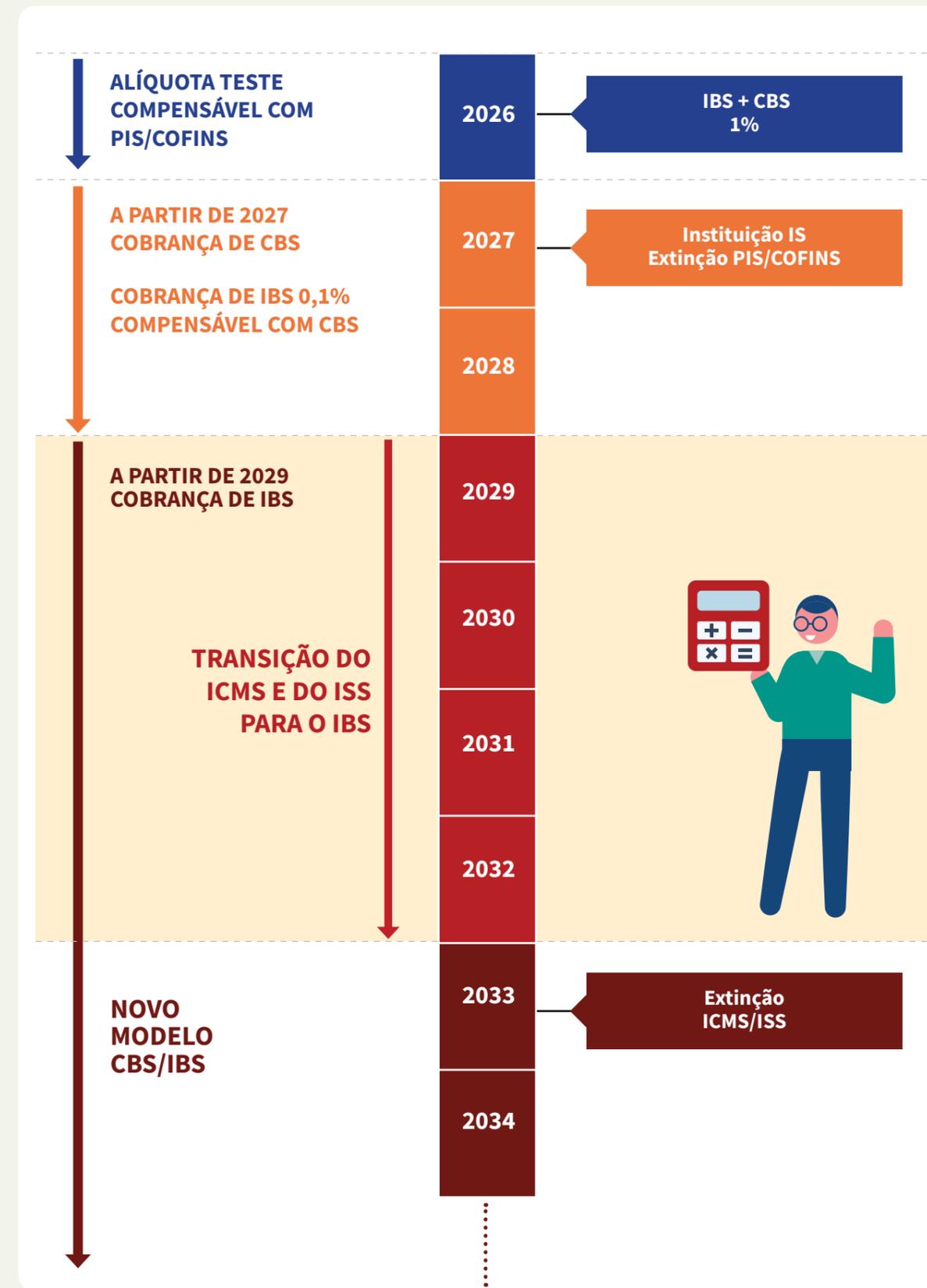
**O regime de transição é opcional.** Sua adequação dependerá da análise de diversos fatores como: momento em que o empreendimento será lançado, velocidade de venda, momento da construção, obtenção de créditos sobre insumos etc.

Portanto, **a decisão sobre a opção ou não pelo regime de transição depende de análise de especialistas** e não há uma regra padrão para dizer que o sistema de transição é melhor ou pior em termos de carga tributária.

**A identificação dos períodos específicos de transição e seu funcionamento em cada uma das atividades é fundamental** para uma boa compreensão do sistema e sua adequação em cada operação.



## COMO SERÁ A TRANSIÇÃO



# Transição: Incorporação Imobiliária

**Vendas realizadas até 31/12/2026 – empreendimentos optantes pelo RET:** para esse período, os empreendimentos optantes pelo RET permanecerão tributando suas receitas de venda pelo sistema atual (RET 4% ou 1% sobre a receita bruta, incluindo aqui IRPJ, CSLL, PIS e Cofins), ainda que os recebimentos, de vendas já realizadas, ocorram após 31/12/2026.

**Empreendimentos optantes pelo RET entre 01/01/2027 e 31/12/2028:** para esses empreendimentos, a Lei Complementar faculta ao empreendedor optar pelo regime de transição com a cobrança cumulativa de CBS com alíquota de 2,08% ou 0,53% (a depender da aplicação do RET 4% ou 1%). Qualquer venda realizada por empreendimentos que realizaram essa opção, ainda que posterior a 31/12/2028, estará sujeita a esse regime. Quem não optar por este regime de transição deverá observar o regime específico de tributação de bens imóveis, com direito a crédito e alíquotas aplicadas em cada ano conforme regime de transição geral.

**Empreendimentos realizados a partir de 01/01/2029:** a partir dessa data as operações de venda de unidades imobiliárias decorrentes de incorporação passarão a se sujeitar totalmente às novas regras da tributação de consumo, IBS e CBS. Importante lembrar que o RET continuará existindo para o IRPJ e CSLL, mas o PIS e a Cofins serão substituídos pela CBS e IBS e com regras novas (reduzores de ajuste e social, crédito e débitos etc.).

## TRANSIÇÃO ATÉ 1º.JAN.2029 INCORPORAÇÃO



### 1 O que é o Regime de Transição para Incorp. Imobiliárias optantes do RET?

O Regime Transição, previsto no artigo 485 da LC nº 214/2025, permite que incorporadoras que realizam empreendimentos sob o Regime Especial de Tributação – RET (Lei nº 10.931) possam optar por um recolhimento simplificado da CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços). Para isso, é necessário que o pedido de adesão ao RET seja realizado antes de 1º de janeiro de 2029.

### 2 Quais são as alíquotas aplicáveis?

**A tributação varia de acordo com o tipo de incorporação:**

- 2,08% sobre a receita mensal recebida para incorporações regidas pelos arts. 4º e 8º da Lei nº 10.931/2004.
- 0,53% sobre a receita mensal recebida para incorporações que se enquadram nos § 6º e § 8º do art. 4º e no parágrafo único do art. 8º da mesma lei.

### 3 O que é considerado receita bruta para esse regime?

**A receita bruta inclui:**

- Receitas da venda das unidades imobiliárias decorrentes da incorporação.
- Receitas financeiras e variações monetárias decorrentes dessas operações.

### 4 Quais são os efeitos da adesão a esse regime?

**Ao optar pelo regime de transição, o incorporador deve observar algumas regras:**

- Exclusividade do regime: A opção pelo regime especial exclui qualquer outra forma de incidência de IBS e CBS sobre a incorporação imobiliária.
- Vedação ao aproveitamento de créditos: O incorporador não pode apropriar créditos de IBS e CBS sobre aquisições destinadas à incorporação imobiliária.
- Proibição de deduções: Não será possível deduzir os redutores de ajuste e o redutor social na alienação dos imóveis.

### 5 A tributação nesse regime é definitiva?

**Sim.** O pagamento da CBS será considerado definitivo, sem direito a restituição ou compensação, exceto em caso de distrato da operação.

### 6 Como isso impacta os compradores de imóveis?

**Se o comprador for uma empresa sujeita ao regime regular de IBS e CBS:**

- Não poderá apropriar créditos de IBS e CBS sobre a aquisição do imóvel.
- A compra do imóvel nesse regime gera um redutor de ajuste equivalente ao de um imóvel adquirido de um não contribuinte do regime regular.

### 7 O que acontece com os créditos de IBS e CBS?

- Qualquer crédito relacionado a custos e despesas indiretos apropriados pela incorporadora deve ser estornado.

## CONCLUSÃO

**Esse regime pode ser vantajoso para incorporadores,** pois permite alíquotas reduzidas de CBS, mas impõe restrições, como a impossibilidade de aproveitamento de créditos e deduções fiscais. É fundamental um planejamento tributário cuidadoso para avaliar se essa opção é a mais adequada para cada empreendimento.



# Transição: Loteamento

**Vendas realizadas até 31/12/2026 em loteamentos com pedido de registro realizado até esta data:** para esse período, a venda de lotes permanecerá sendo tributada pelo sistema atual de acordo com a opção tributária da empresa, ainda que os recebimentos, de vendas já realizadas, ocorram após 31/12/2026.

**Loteamentos com pedido de registro entre 01/01/2027 e 31/12/2028:** para esses Loteamentos, a Lei Complementar faculta ao loteador optar pelo regime de transição com a cobrança cumulativa de CBS com alíquota de 3,65%, ainda que a venda do lote seja posterior a 31/12/2028.

**Loteamentos realizados a partir de 01/01/2029:** a partir dessa data as operações de venda de lotes passarão a se sujeitar totalmente às novas regras da tributação de consumo, IBS e CBS. Importante lembrar que o Lucro Presumido continuará existindo para o IRPJ e CSLL, mas o PIS e a Cofins serão substituídos pela CBS e IBS e com regras novas (redutores de ajuste e social, crédito e débitos etc.).



TRANSIÇÃO ATÉ 1º.JAN.2029

## LOTEAMENTO

### 1 O que é o Regime de Transição para Parcelamento do Solo?

O Regime Transição, previsto no artigo 486 da LC nº 214/2025, permite que contribuintes que realizam a alienação de imóveis decorrentes de parcelamento do solo optem por um recolhimento simplificado da CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços). Para isso, é necessário que o pedido de registro do parcelamento tenha sido efetuado antes de 1º de janeiro de 2029.

### 2 Qual é a alíquota aplicável?

- 3,65% sobre a receita bruta recebida.

### 3 Quais são os efeitos da adesão a esse regime?

**Ao optar pelo regime especial, o contribuinte deve observar algumas regras:**

- **Exclusividade do regime:** A opção exclui qualquer outra forma de incidência de IBS e CBS sobre o parcelamento do solo.
- **Vedação ao aproveitamento de créditos:** O contribuinte não poderá apropriar créditos de IBS e CBS.
- **Proibição de deduções:** Não será possível deduzir redutores de ajuste e redutor social na alienação do imóvel parcelado.
- **Impacto para compradores:** Empresas que adquirirem imóveis nesse regime não poderão apropriar créditos de IBS e CBS.

### 4 O que é considerado receita bruta para esse regime?

**A receita bruta inclui:**

- Receitas da venda das unidades imobiliárias que compõem o parcelamento do solo.
- Receitas financeiras e variações monetárias decorrentes dessas operações.

### 5 A tributação nesse regime é definitiva?

**Sim.** O pagamento da CBS será considerado definitivo, sem direito a restituição ou compensação, exceto em caso de distrato da operação.

### 6 Como ficam os custos e as despesas?

- Os custos e as despesas próprios do parcelamento do solo não devem ser computados na apuração da base de cálculo da CBS devida por outras atividades do contribuinte.
- Custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte no mês devem ser apropriados a cada parcelamento do solo na mesma proporção representada pelos custos diretos das operações desse parcelamento.
- Os créditos de IBS e CBS decorrentes de custos e despesas indiretos apropriados a cada parcelamento do solo devem ser estornados pelo contribuinte.

### 7 Obrigação de Escrituração Segregada

O contribuinte deve manter escrituração contábil separada para cada parcelamento do solo submetido ao regime de transição.

## CONCLUSÃO

O regime especial para parcelamento do solo pode ser vantajoso ao permitir uma alíquota fixa de CBS, mas impõe restrições, como a impossibilidade de aproveitamento de créditos e deduções fiscais. Para tomar a melhor decisão, é fundamental um planejamento tributário adequado, considerando a estrutura da operação e os impactos financeiros para a empresa.

# LOCAÇÃO



## 1 O que é o Regime de Transição para Locação, Cessão Onerosa ou Arrendamento?

Para a locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóveis decorrentes de contratos celebrados por prazo determinado e desde que comprovado determinados requisitos (firma reconhecida, assinatura eletrônica etc.), firmados até a data da publicação da Lei Complementar nº 214/2025, é possível optar pelo recolhimento de CBS e IBS com base na receita bruta recebida, à alíquota de 3,65% (sem direito a crédito). Os contratos com finalidade residencial podem usufruir dessa opção até 31/12/2028 ou o prazo original do contrato, o que ocorrer primeiro. Os contratos com finalidade não residencial podem usufruir dessa opção até o prazo final do contrato.

## 2 Para contratos com finalidade RESIDENCIAL, a opção valerá:

- Pelo prazo original do contrato, ou até 31 de dezembro de 2028, o que ocorrer primeiro.
- Isso se o contrato for firmado até a data de publicação da Lei Complementar, comprovado por:
  - firma reconhecida; ou
  - assinatura eletrônica; ou
  - comprovação de pagamento da locação até o último dia do mês subsequente ao primeiro mês do contrato.

## 3 Para contratos com finalidade NÃO RESIDENCIAL, a opção valerá:

- Pelo prazo original do contrato.
- Isso se o contrato for firmado até a data de publicação da Lei Complementar, comprovado por:
  - firma reconhecida ou assinatura eletrônica; e
  - for registrado em Cartório de Registro de Imóveis ou de Títulos e Documentos até 31/12/2025; ou disponibilizado para a Receita Federal e Comitê Gestor do IBS.

## 4 Quais os impactos para os contratos de locação residencial?

Os contratos típicos de locação residencial possuem **prazo de 30 meses**, conforme a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991).

### Exemplos práticos:

- Um contrato firmado em 1º de julho de 2024, com prazo de 30 meses, terminará em 31 de dezembro de 2026, antes do início da cobrança da CBS e IBS, portanto.
- Um contrato firmado em 16 de janeiro de 2025, com prazo de 30 meses, terminará em 15 de julho de 2027. Nesse caso, apenas a CBS será aplicada, já que o IBS será exigido apenas a partir de 2029.
- Além disso, para locações residenciais, as alíquotas de CBS e IBS serão reduzidas em 70%.
- Assim, no exemplo acima, se a alíquota modal combinada de CBS e IBS for de 27% (estimativa baseada em manifestações do Governo Federal), a CBS aplicada à locação no regime regular seria de 2,7% (menor do que 3,65%, portanto).
- Para os contratos com prazos superiores, é preciso analisar o prazo de transição de IBS para entender o impacto da aplicação das alíquotas em cada ano.

# LOCAÇÃO

## REGIME DE TRANSIÇÃO X REGIME REGULAR ESPECÍFICO DA LOCAÇÃO



### Comparativo não residencial

Holding aluga um imóvel para uma empresa optante do **Simples Nacional**, que não migrará para o regime regular de IBS e CBS.

- Valor anual fixo, incluindo tributos de consumo: **R\$ 1.000.000,00**,
- Prazo: **5 anos** (2025-2029).

### Premissas:

- Despesa de manutenção do imóvel é 3% do valor da locação anual.
- O resíduo tributário recuperável das despesas é de 50%.
- A carga tributária incidente sobre os serviços tomados é 8,65% (PIS, COFINS e ISS).

### Opção pelo regime de transição, com alíquota de 3,65% e sem crédito:

Valor da Locação + Tributos do Consumo	R\$ 1.000.000,00	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL GERAL
TRIBUTOS	Alíquota						
PIS	0,65%	R\$ 6.500,00	R\$ 6.500,00				R\$ 13.000,00
COFINS	3,00%	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00				R\$ 60.000,00
CBS+IBS 3,65%	3,65%			R\$ 35.214,66	R\$ 35.214,66	R\$ 35.214,66	R\$ 105.643,99
							R\$ 0,00
TOTAL DE TRIBUTOS		R\$ 36.500,00	R\$ 36.500,00	R\$ 35.214,66	R\$ 35.214,66	R\$ 35.214,66	R\$ 178.643,99
Valor Líquido de Tributos Consumo		R\$ 963.500,00	R\$ 963.500,00	R\$ 964.785,34	R\$ 964.785,34	R\$ 964.785,34	R\$ 4.821.356,01

### Opção pelo regime regular, com crédito:

Valor da Locação + Tributos do Consumo	R\$ 1.000.000,00	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL GERAL
TRIBUTOS	Alíquota						
PIS	0,65%	R\$ 6.500,00	R\$ 6.500,00				R\$ 13.000,00
COFINS	3,00%	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00				R\$ 60.000,00
CBS - REGULAR	2,70%			R\$ 26.290,17	R\$ 26.290,17	R\$ 26.152,65	R\$ 78.732,99
IBS - REGULAR	5,40%			0	0	R\$ 5.230,53	R\$ 5.230,53
Resíduo Recuperado	-R\$ 1.297,50	0	0	-R\$ 1.297,50	-R\$ 1.297,50	-R\$ 1.297,50	-R\$ 3.892,50
TOTAL DE TRIBUTOS		R\$ 36.500,00	R\$ 36.500,00	R\$ 24.992,67	R\$ 24.992,67	R\$ 30.085,68	R\$ 153.071,02
Valor Líquido de Tributos Consumo		R\$ 963.500,00	R\$ 963.500,00	R\$ 975.007,33	R\$ 975.007,33	R\$ 969.914,32	R\$ 4.846.928,98

# TRANSIÇÃO

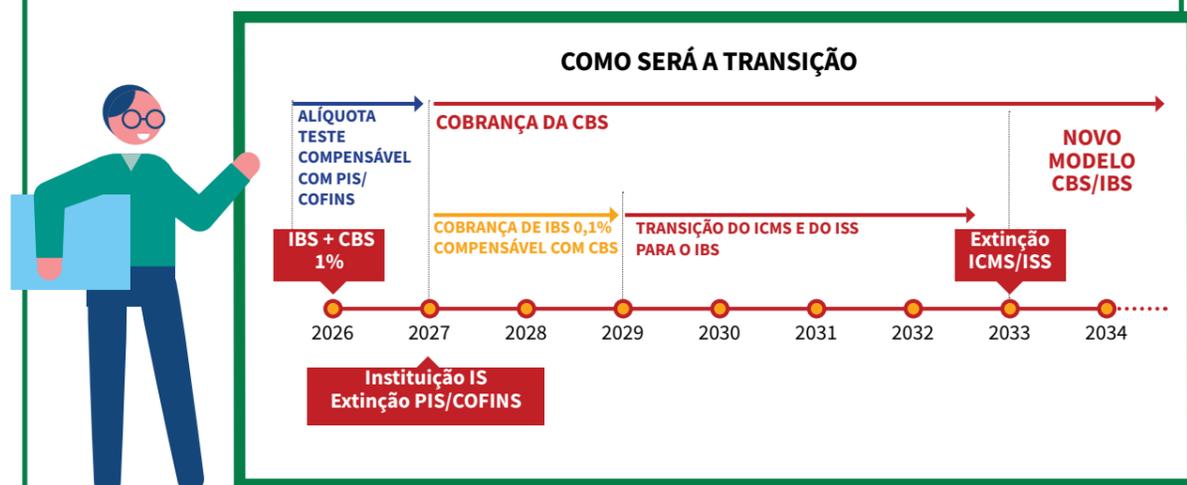
## A PARTIR DE 1º. JAN.2029



### 1 O que muda a partir de 1º de janeiro de 2029?

A partir dessa data, as operações que não estejam acobertadas pelas regras de transição (vendas ocorridas até 31/12/2026 ou empreendimentos que tenham feito opção pelo regime de transição antes de 1º de janeiro de 2029) serão tributadas pelo regime específico de CBS e IBS previsto nos artigos 251 e seguintes da LC 214/2025.

Nesse caso, os contribuintes poderão deduzir da base de cálculo do IBS incidente na alienação de imóveis os valores pagos na aquisição de bens e serviços entre 1º de janeiro de 2027 e 31 de dezembro de 2032 que sejam utilizados para incorporação, parcelamento do solo e construção do imóvel.



### 2 Quais valores podem ser deduzidos?

Os valores dedutíveis incluem aquisições de bens e serviços:

- Sujeitos à incidência de ICMS ou ISS.
- Contabilizados como custo direto de produção do imóvel.
- Adquiridos mediante documento fiscal idôneo.

### 3 Como funciona a dedução de custos e despesas indiretas?

Na alienação de imóvel decorrente de incorporação ou parcelamento do solo, podem ser deduzidos os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte e sujeitos a ICMS ou ISS. Esses valores devem ser alocados proporcionalmente ao empreendimento, na mesma proporção dos custos diretos do empreendimento em relação ao custo direto total do contribuinte, assim entendido como a soma dos custos diretos de todas as atividades exercidas pelo contribuinte.

### 4 Como calcular o valor dedutível?

Os valores dedutíveis serão calculados conforme a base de cálculo do IBS e CBS da aquisição dos bens e serviços, multiplicados pelos seguintes fatores:

- 1,0 para bens e serviços adquiridos entre 2027 e 2028.
- 0,9 para aquisições em 2029.
- 0,8 para aquisições em 2030.
- 0,7 para aquisições em 2031.
- 0,6 para aquisições em 2032.

### 5 Como a dedução impacta o direito a créditos de IBS e CBS?

- A dedução da base de cálculo do IBS não exclui o direito do contribuinte de se creditar do IBS e CBS pagos.
- Também permanece válida a aplicação dos redutores de ajuste e do redutor social.

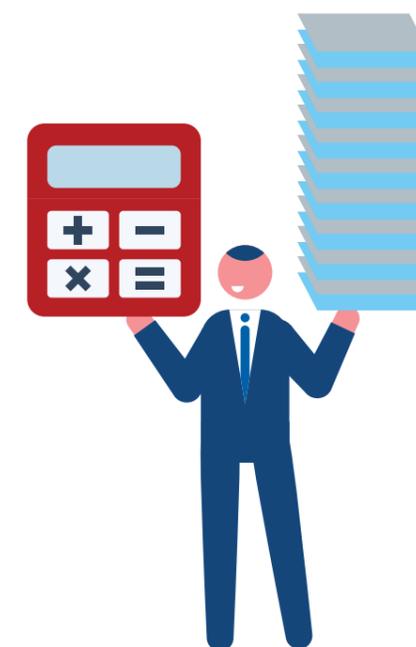
### 6 Quem não pode usar essa dedução?

Essa regra não se aplica a contribuintes que tenham optado pelo regime de transição:

- Para incorporação imobiliária (art. 485).
- Para parcelamento do solo (art. 486).

### 7 Como funciona a compensação de valores dedutíveis?

Se o valor da dedução for superior à base de cálculo do IBS do período, ele poderá ser usado para ajustar a base de cálculo de períodos anteriores ou subsequentes, desde que seja referente ao mesmo imóvel ou empreendimento.



### CONCLUSÃO

A nova regra de dedução do IBS sobre alienações imobiliárias pode representar um benefício relevante para o setor. No entanto, a transição entre 2027 e 2032 requer planejamento tributário adequado para maximizar os benefícios e evitar impactos financeiros indesejados.

# Extinção do débito de IBS e CBS e o Split Payment

## FORMAS DE EXTINÇÃO DOS DÉBITOS DE IBS E CBS

### 1 Os débitos do IBS e da CBS serão extintos por:

- compensação com créditos;
- pagamento pelo contribuinte;
- recolhimento na liquidação financeira da operação (split payment);
- recolhimento pelo adquirente; ou
- pagamento por aquele a quem esta Lei Complementar atribuir responsabilidade.



### 2 Qual será o procedimento padrão do split payment?

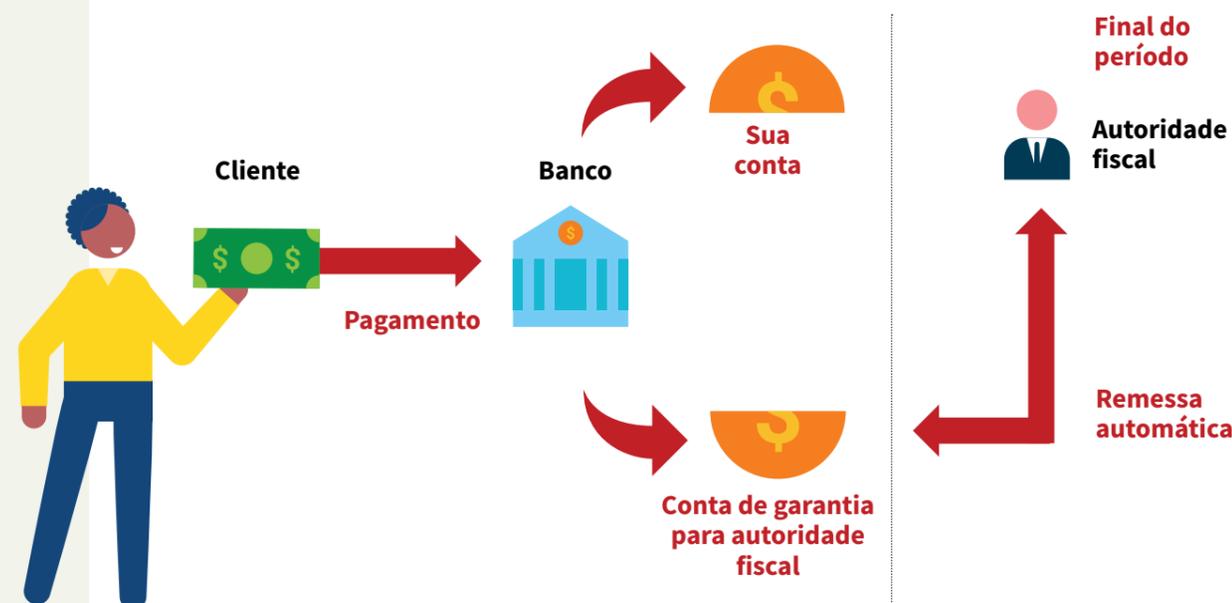
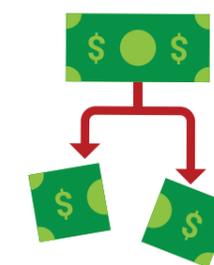
- Informações fiscais devem vincular a operação à transação de pagamento.
- Valores de IBS e CBS são consultados e recolhidos antes da liberação de recursos ao fornecedor.
- Caso a consulta falhe, o valor deverá ser segregado com base nos documentos fiscais e recolhido pela instituição que está realizando a liquidação do pagamento. Após, o Comitê Gestor e a RFB farão os ajustes necessários.
- Previsão de um procedimento simplificado de pagamentos (art. 33).
- Em pagamentos parcelados, a segregação será proporcional em cada parcela.
- A adoção do split payment será gradual, com obrigatoriedade inicial para principais instrumentos de pagamento usados no varejo.



### 3 O que é o split payment?

O **split payment** determina que prestadores de serviços de pagamento e instituições de sistemas de pagamento devem recolher os valores de IBS e CBS na liquidação financeira das transações, vinculando documentos fiscais eletrônicos às operações financeiras.

As regras serão regulamentadas pelo Comitê Gestor do IBS e pela Receita Federal (RFB).



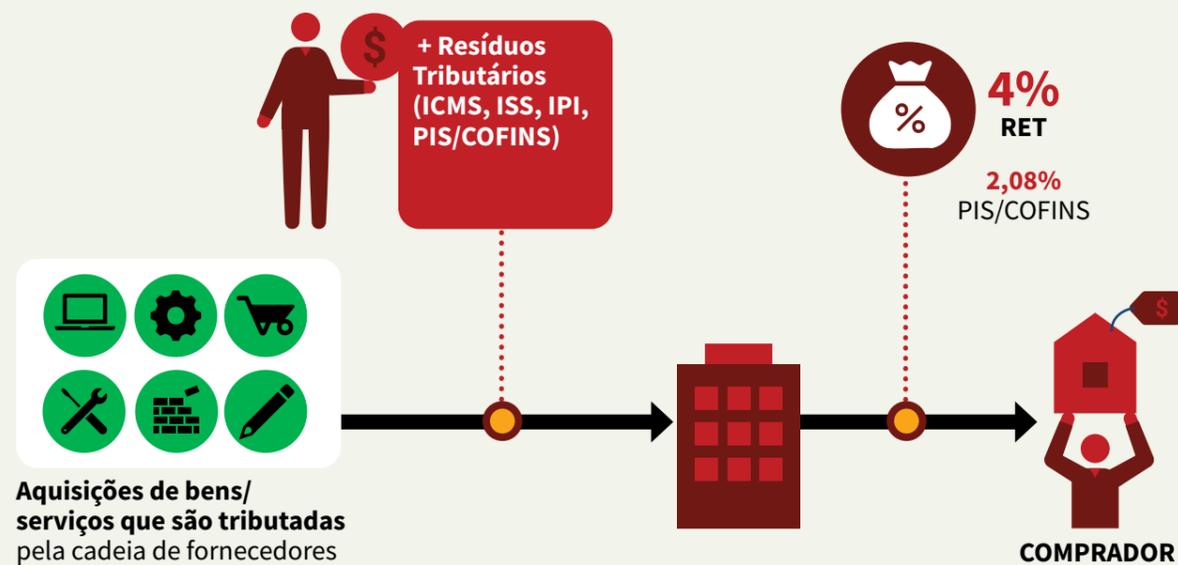


# → COMPARATIVO ENTRE O SISTEMA ATUAL E O NOVO SISTEMA



## INCORPORAÇÃO (RET)

### TRIBUTAÇÃO HOJE



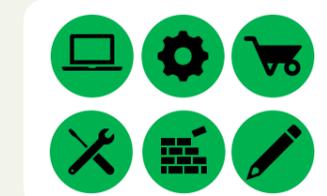
### CONSUMO E RENDA

- **RET**  
Alíquota de 4% sobre a receita bruta
  - IRPJ: 1,26%
  - CSLL: 0,66%
  - PIS: 1,71%
  - COFINS: 0,37%
  - (PIS+COFINS = 2,08%)
- **NÃO ESTÁ SUJEITA À TRIBUTAÇÃO DO ICMS E ISS**
- **CÁLCULO POR DENTRO**
- **RESÍDUO TRIBUTÁRIO: NÃO RECUPERÁVEL**  
ABRAINC/SECOVI: 5,69%  
TENDÊNCIAS/CBIC: 6,85%
- **REGIME CAIXA**

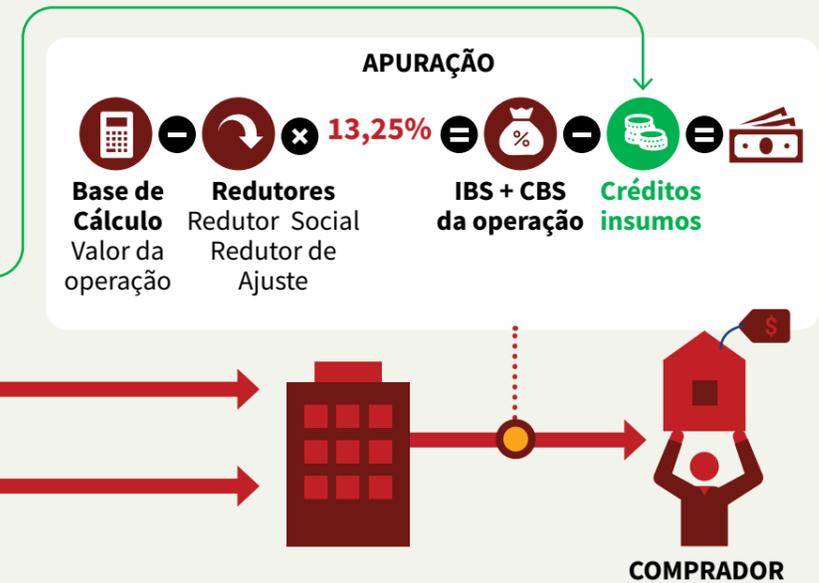
## INCORPORAÇÃO (RET)

### APÓS REFORMA TRIBUTÁRIA

✓ **GERAM CRÉDITO**  
Aquisições de bens/serviços que são tributados pela cadeia de fornecedores



✗ **NÃO GERAM CRÉDITO**  
Funcionários



### CONSUMO (IBS/CBS)

- **ALÍQUOTA**  
Redução em 50% da alíquota padrão (26,5%): **13,25%**
  - IBS: 8,83%
  - CBS: 4,42%
- **REDUTOR DE AJUSTE (IPCA)**
  - Valor de aquisição do imóvel
  - Em casos de construção de imóveis o valor do terreno somado aos insumos que compõem o custo de produção do imóvel (até dez/26)
  - ITBI/laudêmio, outorgas onerosas e contrapartidas

- **CÁLCULO POR FORA**
- **REDUTOR SOCIAL: R\$ 100.000,00 (IPCA)**
- **RESTITUIÇÃO E CRÉDITOS DE IBS/CBS SOBRE INSUMOS:**  
dentro do patrimônio de afetação
- **REGIME CAIXA**

### RENDA

- **RET**  
IRPJ: 1,26%  
CSLL: 0,66%
- **REGIME CAIXA**

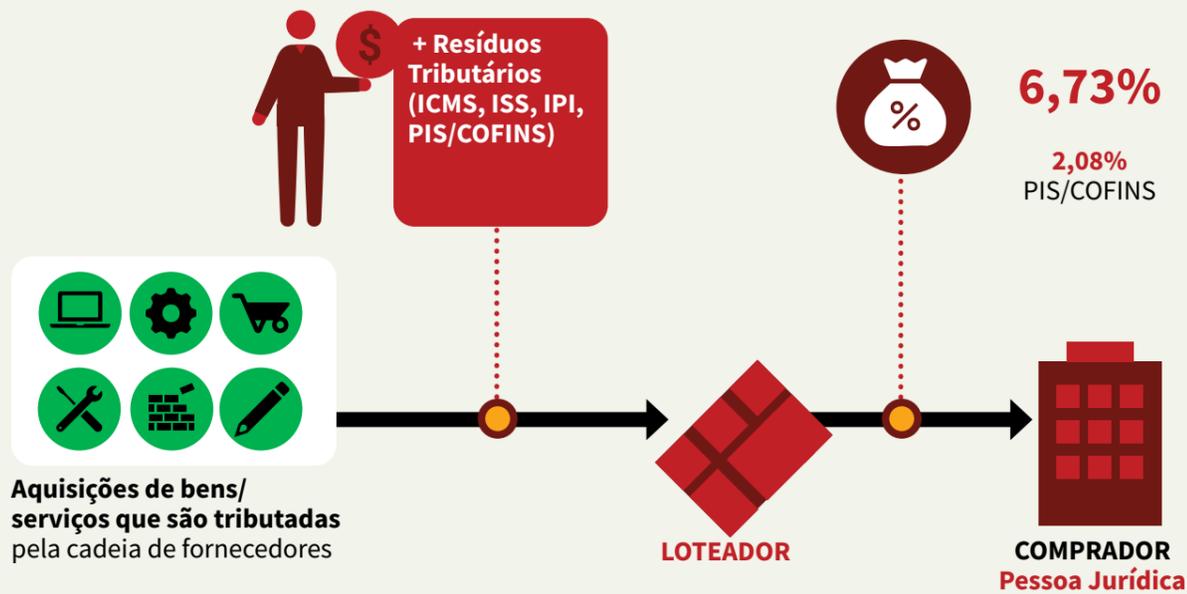


# ➔ COMPARATIVO ENTRE O SISTEMA ATUAL E O NOVO SISTEMA



## LOTEAMENTO (LUCRO PRESUMIDO)

### TRIBUTAÇÃO HOJE

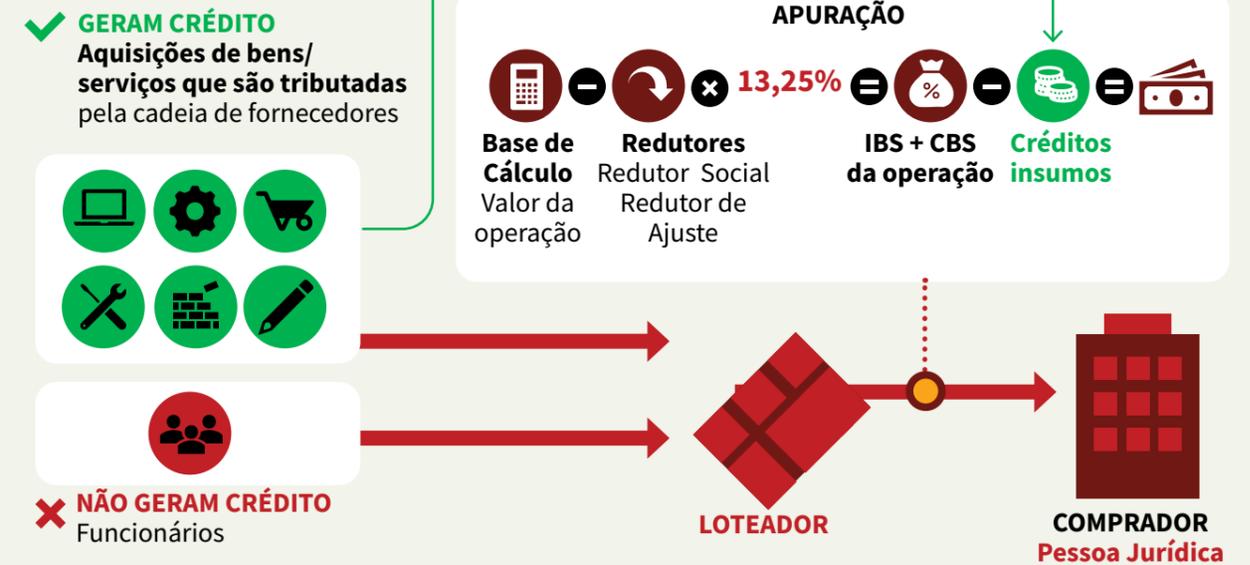


### CONSUMO E RENDA

- **LUCRO PRESUMIDO:** Até **6,73%** sobre a receita bruta
  - IRPJ: **1,20%**
  - Adicional IRPJ: **0,80%**
  - CSLL: **1,08%**
  - PIS: **0,65%**
  - COFINS: **3%** (PIS+COFINS=3,65%)
- **NÃO ESTÁ SUJEITA À TRIBUTAÇÃO DO ICMS E ISS**
- **CÁLCULO POR DENTRO**
- **RESÍDUO TRIBUTÁRIO: NÃO RECUPERÁVEL**
- **REGIME CAIXA**

## LOTEAMENTO (LUCRO PRESUMIDO)

### APÓS REFORMA TRIBUTÁRIA



### CONSUMO (IBS/CBS)

- **ALÍQUOTA**  
Redução em 50% da alíquota padrão (26,5%): **13,25%**
  - IBS: **8,83%**
  - CBS: **4,42%**
- **REDUTOR DE AJUSTE (IPCA):**
  - Valor de aquisição do imóvel
  - Em casos de construção de imóveis o valor do terreno somado aos insumos que compõe o custo de produção do imóvel (até dez/26)
  - ITBI/laudêmio, outorgas onerosas, contrapartidas e percentual destinado a doação de áreas públicas

- **CÁLCULO POR FORA**
- **REDUTOR SOCIAL: R\$ 30.000,00 (IPCA)**
- **CRÉDITOS DE IBS/CBS SOBRE INSUMOS:** compensação com débitos x ressarcimento
- **REGIME CAIXA**
- **PARCERIA:** Redutor de ajuste proporcional

### RENDA

- **LUCRO PRESUMIDO**
  - IRPJ: **1,20%**
  - Adicional IRPJ: **0,80%**
  - CSLL: **1,08%**
- **REGIME CAIXA**

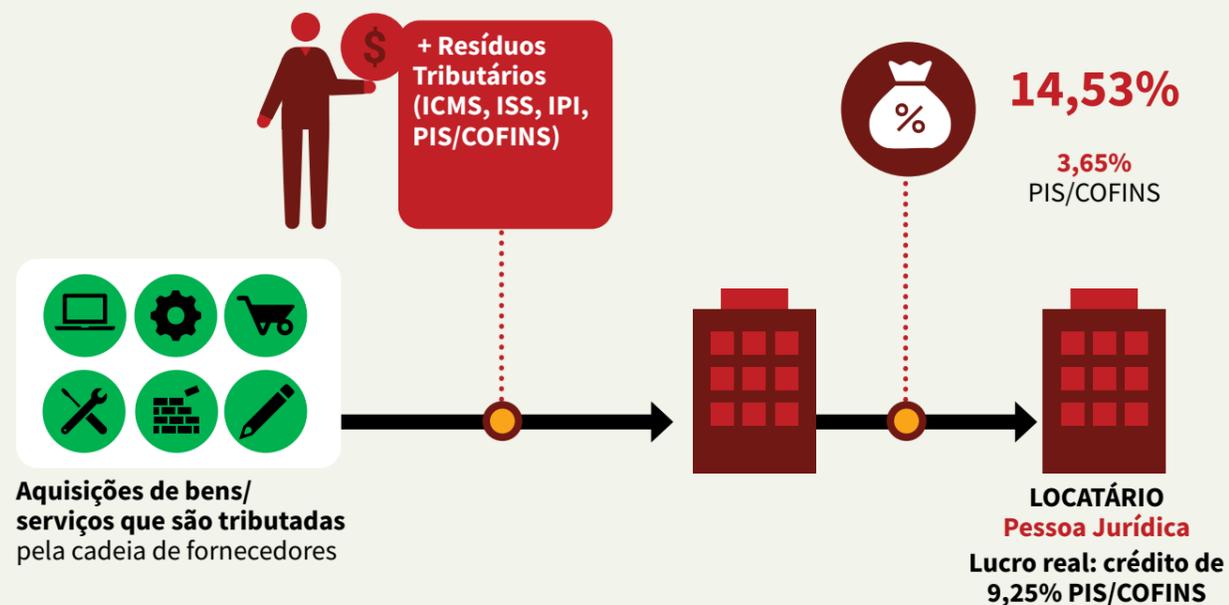


# ➔ COMPARATIVO ENTRE O SISTEMA ATUAL E O NOVO SISTEMA



## LOCAÇÃO (LUCRO PRESUMIDO)

### TRIBUTAÇÃO HOJE

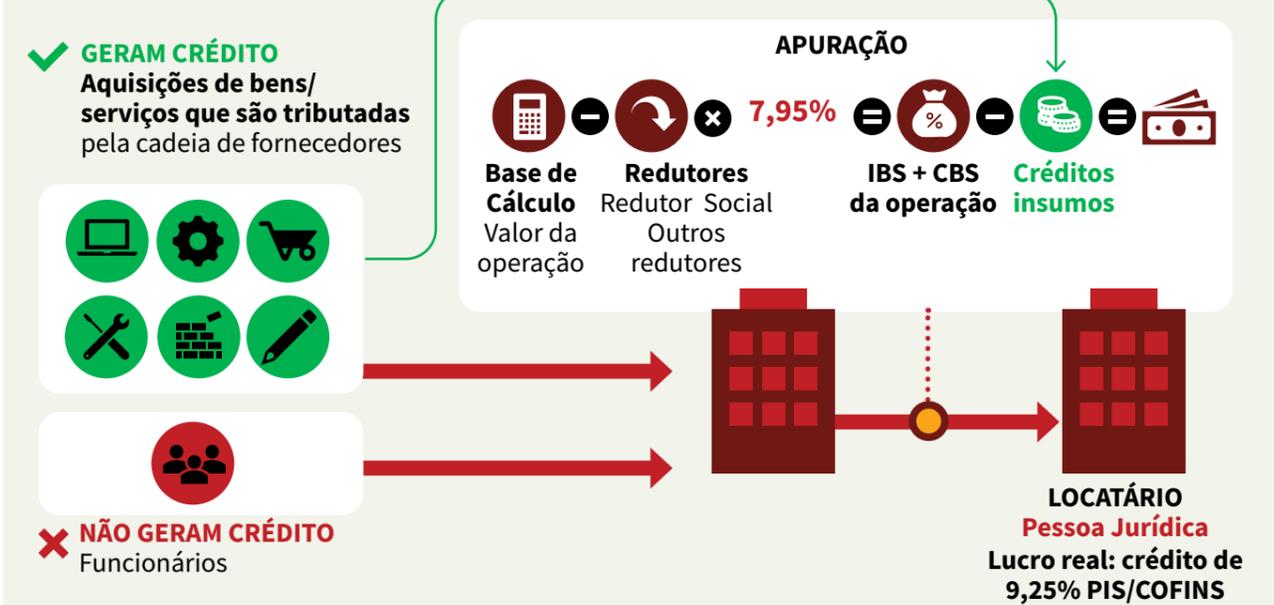


### CONSUMO E RENDA

- **LOCAÇÃO LUCRO PRESUMIDO**  
Até **14,53%** sobre a receita bruta
  - IRPJ: **4,80%**
  - Adicional IRPJ: **3,20%**
  - CSLL: **2,88%**
  - PIS: **0,65%**
  - COFINS: **3%**  
(PIS+COFINS = 3,65%)
- **CÁLCULO POR DENTRO**
- **RESÍDUO TRIBUTÁRIO: NÃO RECUPERÁVEL**
- **REGIME CAIXA**
- **NÃO ESTÁ SUJEITA À TRIBUTAÇÃO DO ICMS E ISS (STF)**

## LOCAÇÃO (LUCRO PRESUMIDO)

### APÓS REFORMA TRIBUTÁRIA



### CONSUMO (IBS/CBS)

- **ALÍQUOTA**  
Redução em 70% da alíquota padrão: **7,95%**  
IBS: **5,30%**  
CBS: **2,65%**
- **REDUTOR SOCIAL (IPCA)**  
Redutor social de R\$ 600,00 por imóvel (apenas para locações residenciais, até o limite do valor da base de cálculo)
- **BASE DE CÁLCULO AJUSTADA**
- **CRÉDITOS DE IBS/CBS SOBRE INSUMOS**  
compensação com débitos x ressarcimento
- **REGIME CAIXA**

### RENDA

- **LUCRO PRESUMIDO**
  - IRPJ: **4,80%**
  - Adicional IRPJ: **3,20%**
  - CSLL: **2,88%**
- **REGIME CAIXA OU COMPETÊNCIA**



# AS CONQUISTAS DO SETOR NA CONSTRUÇÃO DA REFORMA

O Projeto de Lei Complementar (PLP) 68/2024 promoveu uma profunda transformação no sistema tributário brasileiro, impactando diretamente o setor imobiliário. Desde o início, entidades representativas do setor, em especial o **Secovi-SP**, a **Abrainc** e a **AELO**, desempenharam papel ativo nas discussões, interagindo com o **Ministério da Fazenda**, especialmente por meio da **Secretaria Extraordinária da Reforma Tributária (SERT)**, liderada por **Bernard Appy**, além de manterem interlocução com os relatores das matérias no **Congresso Nacional**, o senador **Eduardo Braga** e o deputado **Reginaldo Lopes**. As articulações políticas e técnicas envolveram ainda os **Presidentes das Casas Legislativas**, **Líderes Partidários**, **Governadores** e até o **Presidente da República**.

O setor imobiliário enfrentou importantes desafios com a proposta inicial apresentada pelo Governo Federal. A primeira versão do texto indicava um aumento expressivo da carga tributária, o que poderia elevar os preços dos imóveis e comprometer o acesso à moradia, especialmente para famílias de baixa e média renda.

Além disso, a proposta trazia complexidades significativas na gestão do recolhimento dos tributos, gerando sérias preocupações operacionais para as empresas do setor. Somava-se a isso a **falta de compreensão, por parte do governo**, sobre os diversos modelos de negócios imobiliários, como o processo de **incorporação imobiliária**, a **implantação de loteamentos**, a **locação como solução de moradia** e todas as etapas burocráticas e ambientais envolvidas, o que exigiu do setor a elaboração de vasto material técnico e explicativo, com o objetivo

“O Secovi-SP iniciou a discussão sobre a reforma tributária em 2018, quando o tema começou a ganhar relevância no Congresso e nos governos anteriores. A decisão da entidade de enfrentar o assunto com conteúdo técnico e postura proativa possibilitou aos agentes públicos uma melhor compreensão do setor, resultando em uma lei que atendeu as principais demandas dos segmentos que integram o mercado imobiliário.”

Ely Wertheim, presidente do Secovi-SP

## EVOLUÇÃO DOS PRINCIPAIS PONTOS PL 68/2024

	Ministério da Fazenda	Câmara dos Deputados	Senado Federal	Revisão final pela Câmara dos Deputados
<b>REDUTOR DE ALÍQUOTA</b>				
Alienação, serviços de administração e intermediação e os serviços de construção civil	20%	40%	50%	50%
Locação, cessão onerosa e arrendamento	20%	60%	70%	70%
<b>REDUTOR SOCIAL</b>				
Alienação de imóvel residencial novo e lote residencial*	R\$ 100.000 R\$ 0,00	R\$ 100.000 R\$ 30.000	R\$ 100.000 R\$ 30.000	R\$ 100.000 R\$ 30.000*
Locação	1/360	R\$ 400	R\$ 600	R\$ 600*
<b>CORREÇÃO MENSAL</b>				
Correção mensal pelo IPCA	X	✓	✓	✓

\*R\$100.00,00 por bem imóvel residencial novo; \*R\$ 30.000,00 por lote residencial, e \*R\$ 600,00 por imóvel

### Além dessas conquistas, outros temas relevantes também merecem destaque:

- A inclusão do ITBI e laudemio no redutor de ajuste minimiza o efeito de dupla tributação nas operações com bens imóveis.
- Contrapartidas, doações ao entes públicos e outras despesas necessárias para a viabilização de empreendimentos imobiliários foram incluídas no conceito de redutor de ajuste.
- Todos esses avanços só foram possíveis em razão do empenho incassável das entidades e da abertura ao debate pela equipe econômica e pelo Congresso Nacional.

## REGIME DE RECONHECIMENTO DE RECEITAS





## As conquistas do setor na construção da Reforma

(continuação)

de esclarecer os formuladores da reforma sobre a realidade da atividade imobiliária.

### O diagnóstico inicial do setor apontava 3 grandes problemas:

- 1. Aumento da Tributação:** A versão preliminar do PLP 68/2024 previa um aumento significativo da carga tributária sobre transações imobiliárias, como **compra, venda e locação**, o que encareceria a moradia, afetando especialmente a classe média.
- 2. Dificuldades Operacionais:** A proposta estabelecia um sistema de apuração e recolhimento complexo, com regras que poderiam elevar os custos administrativos e dificultar o cumprimento das obrigações fiscais pelas empresas do setor.
- 3. Falta de Compreensão dos Modelos de Negócio:** Atividades como **incorporação imobiliária e loteamentos**, que envolvem longos processos de aprovação urbanística e ambiental, **não foram devidamente consideradas**, o que poderia gerar regras impraticáveis ou injustas para o setor.

Diante desse cenário, o setor imobiliário **atuou de forma unida e propositiva**, produzindo **conteúdo técnico, propostas alternativas de texto legal, estudos econômicos, apresentações em audiências públicas** e realizando inúmeras

reuniões com autoridades e parlamentares. O diálogo foi pautado na **apresentação de dados concretos e estudos técnicos** ao Congresso Nacional e ao Ministério da Fazenda, o que resultou em melhorias importantes no texto final do PLP 68/2024.

O setor estabeleceu como **princípio fundamental a manutenção da carga tributária atual**, defendendo uma redução mais acentuada da alíquota geral para **evitar impactos negativos sobre o preço da habitação**. Essa diretriz se revelou estratégica e correta,

**“A Abrainc atuou de forma constante e colaborativa para que a reforma tributária assegurasse segurança jurídica ao setor, essencial à continuidade dos investimentos e ao cumprimento dos contratos de longo prazo. Também elaboramos estudos econômicos levados aos Congressistas e ao Governo Federal que foram decisivos para a definição das alíquotas e da sistemática de tributação, sempre defendendo regras claras e estáveis para garantir o planejamento das empresas e o acesso à moradia pela população.”**

Luiz França, presidente da Abrainc



### REGIME DE TRANSIÇÃO

	Ministério da Fazenda	Câmara dos Deputados	Senado Federal	Revisão final pela Câmara dos Deputados
<b>DAS OPERAÇÕES INICIADAS ANTES DE 1º DE JANEIRO DE 2029</b>				
<b>Parcelamento do solo, locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel</b>	X	X	Alíquota de <b>3,65%</b> , com base na <b>receita bruta</b> , sem créditos, redutores de ajuste e redutor social.	Alíquota de <b>3,65%</b> , com base na <b>receita bruta</b> , sem créditos, redutores de ajuste e redutor social.
<b>Incorporação de bem imóvel</b>	X	X	Alíquota de <b>2,08%</b> , com base na <b>receita mensal</b> , sem créditos e redutores de ajuste.	Alíquota de <b>2,08%</b> , com base na <b>receita mensal</b> , sem créditos e redutores de ajuste.
	X	X	<b>Imóveis residenciais de interesse social:</b> alíquota de <b>0,53%</b> .	<b>Imóveis residenciais de interesse social:</b> alíquota de <b>0,53%</b> .
<b>DAS OPERAÇÕES INICIADAS A PARTIR DE 1º DE JANEIRO DE 2029</b>				
<b>Alienação de bem imóvel</b>	X	X	<b>Dedução da base de cálculo do IBS incidente na alienação de imóveis dos valores pagos na aquisição de bens e serviços realizados entre 2027 e 2032, para aquisições relacionadas à incorporação, parcelamento do solo e construção dos imóveis.</b>	



## As conquistas do setor na construção da Reforma

(continuação)

já que a **neutralidade tributária sempre foi um dos princípios norteadores da reforma.**

Com base nesse princípio, o setor propôs inicialmente uma **redução de 60% na alíquota setorial** (frente a uma proposta inicial do governo de apenas 20%). Embora o redutor final tenha sido de **50%**, o ajuste representou um avanço significativo e atenuou de maneira relevante o impacto tributário sobre o setor.

Além do redutor de alíquota, o setor conquistou importantes mecanismos de mitigação dos impactos tributários, entre os quais se destacam o “**Redutor Social**”, que consiste na diminuição da base de cálculo, R\$ 100.000,00 para a venda de imóveis residenciais novos; R\$ 30.000,00 para lotes; R\$ 600,00 para aluguéis residenciais.

**“Por meio de um diálogo construtivo com o Governo e o Congresso, foi possível mitigar a complexidade e o impacto do aumento da tributação sobre a produção de lotes urbanizados. O mérito da nova legislação está em considerar as necessidades específicas do nosso setor, especialmente no que se refere ao loteamento, razão pela qual a AELO reconhece que a união do setor em favor de uma reforma tributária adequada resultou em avanços importantes e evitou retrocessos para a atividade.”**

Caio Portugal, presidente da AELO

e a adequação do regime de caixa para as atividades imobiliárias.

Outra conquista relevante foi a construção de um **modelo de transição** específico para o setor imobiliário, que garantiu a continuidade dos investimentos e a estabilidade da tributação, com repercussão até 2029 e com regras específicas após essa data. Vale nota também o estabelecimento de critérios objetivos para garantir a não incidência tributária em diversas operações de imóveis, como a **locação residencial por pessoa física** (critérios para considerar a pessoa física como contribuinte) e a tributação em **fundos de investimentos imobiliários**.



**CRITÉRIOS PARA CONSIDERAR A PESSOA FÍSICA COMO CONTRIBUINTE**

	Ministério da Fazenda	Câmara dos Deputados	Senado Federal	Revisão final pela Câmara dos Deputados
<b>ANO CALENDÁRIO SUBSEQUENTE</b>				
<b>Locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel</b>	X	X		Se, no ano anterior, a receita com essas operações ultrapassar R\$ 240 mil em operações com mais de 3 imóveis distintos.
<b>Alienação ou cessão de imóveis construídos pelo próprio alienante</b>	X	X		Se, no ano anterior, mais de um imóvel construído nos últimos 5 anos tiver sido negociado.
<b>Alienação de imóvel residencial e lote residencial</b>	X	X		Se, no ano anterior, ocorrerem operações com mais de 3 imóveis que estiverem no patrimônio há menos de 5 anos.
<b>MESMO ANO CALENDÁRIO</b>				
<b>Alienação ou cessão de direitos sobre imóveis</b>	X	X		Se, no mesmo ano-calendário, houver operações com mais de 3 imóveis distintos E se mais de um imóvel construído nos últimos 5 anos tiver sido negociado.
<b>Locação, cessão onerosa ou arrendamento bem de imóvel</b>	X	X		Se, no mesmo ano-calendário, a receita total exceder R\$ 288 mil



## QUEM SOMOS



A **ABRAINC** foi criada em 2013 para representar e fortalecer o setor imobiliário, contribuir para o desenvolvimento econômico e social do país, aprimorar o mercado da incorporação e dar suporte em diversos serviços às suas associadas, impulsionando o crescimento das empresas de incorporação.

A entidade reúne as maiores incorporadoras do Brasil e busca fomentar a oferta de melhores produtos ao público, elaborar mais opções de financiamento aos compradores de imóveis, reduzir burocracias, estimular o aperfeiçoamento e a simplificação da legislação, e ser um elo de equilíbrio nas relações com os governos, empresários e consumidores.

A ABRAINC produz e divulga, em parceria com renomados parceiros, como FIPE, FGV, Deloitte, Brain Inteligência Estratégica, indicadores, pesquisas, guias e estudos com dados de mercado, que tem a finalidade de embasar a argumentação e o diálogo com todo o ecossistema da incorporação e autoridades.



O **SECOVI-SP** faz história desde 1946, está presente nos principais centros econômicos do Estado de São Paulo e é parceiro de importantes entidades do setor imobiliário do País e do Exterior.

Defende os interesses econômicos, profissionais e sociais de mais de 93 mil empresas, das quais é o legítimo representante no Estado de São Paulo.

As ações da entidade se estendem a milhões de pessoas, direta e indiretamente, por meio da oferta de moradia, lazer, segurança; da geração de emprego e renda; da melhoria da qualidade de vida e do respeito ao meio ambiente.

O Secovi-SP elabora e dissemina conteúdo e informações relevantes, como pesquisas, índices, manuais e guias técnicos, dentre outros. De ferramentas on-line a projetos de cunho social, o Sindicato propicia mais força para uma eficaz atuação empresarial.





Fundada em 24 de fevereiro de 1981, em São Paulo, a Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano (**AELO**), vem levando adiante o propósito de unir as empresas loteadoras e de desenvolvimento urbano, defendendo a existência de normas justas e segurança jurídica para os empreendedores, sempre buscando preservar também o meio ambiente e os direitos dos consumidores.

A entidade tem conseguido importantes conquistas para o setor, como reconhecimento de órgãos municipais, estaduais e federais. Desta forma, a AELO é, hoje, uma entidade de âmbito nacional, conhecida e respeitada em todo o Brasil, tendo em seu cadastro associados de mais de 20 Estados. A finalidade principal da AELO é a de defender os interesses dos seus associados, remover os obstáculos para dinamizar a produção de lotes urbanizados e incrementar os negócios na área de desenvolvimento urbano.



**VBD Advogados** é um escritório de atuação abrangente, situado em São Paulo e com uma equipe de aproximadamente 40 profissionais. Asseguramos para nossos Clientes qualidade, agilidade e empatia, com segurança e resultados.

Nosso objetivo é assessorar os clientes através de um serviço jurídico de qualidade técnica elevada, com respostas rápidas e conhecimento de mercado, permitindo-os alcançar suas metas;

Assessoramos empresas de diversos setores da economia, com um time de advogados experientes e com visão proativa de negócios, capazes de apresentar a melhor solução para os assuntos jurídicos mais complexos.



# GUIA PRÁTICO DA REFORMA TRIBUTÁRIA NAS OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

(Emenda Constitucional nº 132/2023  
e Lei Complementar nº 214/2025)



GUIA PRÁTICO DA

# REFORMA TRIBUTÁRIA

NAS OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

(Emenda Constitucional nº 132/2023  
e Lei Complementar nº 214/2025)



**ABRAINC**  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE  
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

 **SECOVIS**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

 **AELO**  
ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DE LOTEAMENTO  
E DESENVOLVIMENTO URBANO

 **VBD**  
ADVOGADOS



# GUIA PRÁTICO DA REFORMA TRIBUTÁRIA NAS OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

(Emenda Constitucional nº 132/2023  
e Lei Complementar nº 214/2025)

