



 MRHENRIQUE

# Reforma Tributária

MERCADO IMOBILIÁRIO



**A Reforma Tributária está transformando profundamente a tributação sobre o consumo no Brasil. Um dos setores mais impactados será o mercado imobiliário, que passará a conviver com novas regras envolvendo IBS e CBS, além de mudanças relevantes na locação, venda de imóveis, incorporação e construção civil.**

# O que é o IBS e a CBS? ↗

A Reforma Tributária criou o chamado IVA  
Dual brasileiro:



## 2.1 CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços)

Tributo federal.

---



## 2.2 IBS (Imposto sobre Bens e Serviços)

Tributo estadual e municipal.

**Esses tributos irão substituir:**

- PIS;
- COFINS;
- IPI;
- ICMS;
- ISS.

**O novo sistema busca:**

- simplificação;
- transparência;
- redução da cumulatividade;
- tributação no destino;
- maior neutralidade econômica.

# 3. O setor imobiliário terá regime específico

A EC 132/2023 criou um regime específico para operações imobiliárias, reconhecendo que o setor possui características próprias, como:

- alto valor agregado;
- contratos de longo prazo;
- função social da moradia;
- complexidade operacional;
- forte impacto econômico.

**As operações abrangidas incluem:**

- incorporação imobiliária;
- construção civil;
- loteamentos;
- alienação de imóveis;
- locação;
- arrendamento;
- administração imobiliária;
- intermediação.

# 4. Quem será contribuinte do IBS e CBS no setor imobiliário?

## 4.1 Pessoas Jurídicas

Empresas do setor imobiliário serão contribuintes normalmente:

- construtoras;
- incorporadoras;
- loteadoras;
- imobiliárias;
- holdings patrimoniais;
- empresas patrimoniais.



## 4.2 Pessoas Físicas também poderão ser tributadas

A Reforma Tributária cria critérios objetivos para que pessoas físicas sejam consideradas contribuintes do IBS/CBS.

### 4.2.1 Locação

A pessoa física poderá ser contribuinte quando:

- possuir mais de 3 imóveis locados; e
- receita anual superior a R\$ 240 mil.



### 4.2.2 Venda de imóveis

Também poderá haver tributação quando:

- ocorrer alienação de mais de 3 imóveis no ano;
- ou
- venda de imóvel construído pelo próprio alienante nos últimos 5 anos.



# 5. Locação de imóveis: uma das maiores mudanças

A locação imobiliária passará a  
sofrer incidência do IBS e CBS.



## 5.1 Tributação pelo regime de caixa

O imposto somente será devido quando houver efetivo pagamento do aluguel.

Isso significa:

- inadimplência sem pagamento → sem fato gerador;
- maior alinhamento entre caixa e tributação.



# 6. Redução de alíquotas para o setor imobiliário

A Reforma Tributária prevê redução das alíquotas para o mercado imobiliário.

## 6.1 Redução geral

- redução de 50% das alíquotas do IBS/CBS para operações imobiliárias em geral.

## 6.2 Locação e arrendamento

- redução de 70% para locação, cessão onerosa e arrendamento de imóveis.

Na prática, isso busca evitar aumento excessivo da carga tributária do setor.



# 7. Redutor Social: benefício para imóveis residenciais

A Reforma criou o chamado “Redutor Social”, funcionando como uma faixa de redução tributária para imóveis residenciais.

## 7.1.1 Venda de imóvel residencial novo

- redução de R\$ 100 mil na base de cálculo.

## 7.1.2 Lotes residenciais

- redução de R\$ 30 mil.

## 7.1.3 Locação residencial

- dedução mensal de R\$ 600 na base tributável.

Esse mecanismo favorece imóveis de menor valor e busca aumentar a progressividade do sistema.



## 8. Redutor de Ajuste: atenção ao estoque de imóveis

Um dos temas mais importantes da Reforma Tributária para o setor imobiliário é o chamado “Redutor de Ajuste”.

Ele foi criado para:

- evitar bitributação;
- reduzir cumulatividade;
- tratar imóveis adquiridos antes da entrada do IBS/CBS.

### 8.1 Imóveis existentes em 31/12/2026

Os contribuintes poderão utilizar:

- valor de aquisição atualizado;
- ou
- valor de referência do imóvel.



# 9. Estratégia importante: laudo de avaliação

Especialistas já alertam que poderá ser extremamente relevante realizar:

- laudos de avaliação imobiliária;
- avaliações conforme ABNT NBR 14.653;
- atualização patrimonial dos imóveis antes de 2027.

Isso pode gerar:

- redução da base tributável futura;
- diminuição do IBS/CBS;
- possível redução do ganho de capital tributável.



# 10. Construção civil: atenção aos créditos

A Reforma Tributária amplia a não cumulatividade, permitindo aproveitamento de créditos sobre:

- materiais;
- serviços;
- insumos;
- despesas operacionais.

Porém, existem limitações importantes.

## 10.1 Serviços prestados a não contribuintes

Quando a construção civil for prestada para pessoa física ou não contribuinte:

- poderá haver limitação dos créditos;
- necessidade de segregação contábil por obra;
- aumento do compliance tributário.



# 11. Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)

A Reforma também criou o:

## 11.1 Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)

- O CIB integrará:
- Receita Federal;
- Comitê Gestor do IBS;
- cartórios;
- registros imobiliários;
- municípios e estados.
- Cada imóvel terá identificação nacional própria.



# 12. Impactos práticos para empresas e investidores ↗

O setor imobiliário deverá enfrentar importantes mudanças operacionais e tributárias.

## 12.1 Maior necessidade de planejamento tributário

Será fundamental revisar:

- holdings patrimoniais;
  - SPEs;
  - SCPs;
  - estruturas de locação;
  - operações de incorporação.
- 

## 12.2 Revisão de contratos

Contratos precisarão prever:

- IBS/CBS;
  - cláusulas de repasse;
  - tratamento da transição;
  - regras de reajuste tributário.
- 

## 12.3 Investimentos em compliance

Empresas precisarão:

- adaptar ERPs;
- revisar parametrizações fiscais;
- controlar créditos;
- separar operações por empreendimento.

# 13. Conclusão

A Reforma Tributária traz uma verdadeira transformação para o setor imobiliário.

Apesar da simplificação prometida, o novo modelo exigirá:

- revisão estratégica;
- reorganização operacional;
- planejamento tributário;
- atualização contábil e contratual.

Os contribuintes que iniciarem esse planejamento desde já poderão:

- reduzir riscos;
- aproveitar créditos;
- otimizar a carga tributária;
- evitar impactos negativos futuros.

Na prática, os próximos anos serão decisivos para o posicionamento tributário de:

- investidores;
- construtoras;
- imobiliárias;
- holdings patrimoniais;
- proprietários de imóveis.



# MR Henrique Assessoria Contábil e Avaliações Periciais

Especialistas em:

- Reforma Tributária;
- Planejamento Tributário;
- Estruturas Imobiliárias;
- Holding Patrimonial;
- Perícia Contábil;
- Compliance Tributário.

