

I | CONGRESSO DO NOROESTE PAULISTA DE ESTUDOS TRIBUTÁRIOS

Planejamento tributário no setor imobiliário e impactos da Reforma Tributária

Rômulo Coutinho



REALIZAÇÃO:



Tributação do setor imobiliário

Especificidades e complexidades

- **Tributos incidentes direta ou indiretamente na atividade imobiliária:** PIS, COFINS, IRPJ/IRPF, CSLL, ISS, IPTU, ITBI, ITR, ITCMD
- **Benefícios e particularidades da tributação:** RET, progressividade, fatores de redução
- **Diversos fatos-jurídicos passíveis de tributação:** alienação, locação, arrendamento, cessão, incorporação, construção, intermediação, administração, loteamento, parceria, fundos imobiliários etc.
- **Ciclos longos de produção e consumo:** como enquadrar tais particularidades na Reforma Tributária sobre o consumo?

Quais são as Reformas Tributárias?

Principais inovações dos últimos anos

- › Lei das *Offshores* + Fundos (Lei nº 14.754/2023)
- › Emenda Constitucional nº 132/2023
 - › Lei Complementar nº 214/2025
 - › Projeto de Lei Complementar nº 108/2024
- › **PL nº 1.087/2025:** tributação das altas rendas

TRIBUTOS DO
CONSUMO (IBS/CBS)

IMPACTOS EM
IMPOSTOS SOBRE
PATRIMÔNIO (IPVA,
IPTU, ITCMD, ITBI)

TRIBUTAÇÃO DA
RENDA (IR)

Atual tributação do consumo sobre a atividade imobiliária



Resíduos Tributários da CADEIA DE FORNECIMENTO

ICMS: 17% - 18%

IPI: ~ 5%

ISS: 2% - 5%

PIS/COFINS ~ 9,25%

NÃO APROVEITADOS
NO SISTEMA ATUAL

TRIBUTAÇÃO VISÍVEL*



Locação:

3,65% PIS/COFINS

Venda:

3,65% PIS/COFINS

Incorporação RET:

2,08% PIS/COFINS

0,53% PIS COFINS

Serviços imobiliários:

ISS 5% + 3,65%/9,25% PIS/COFINS

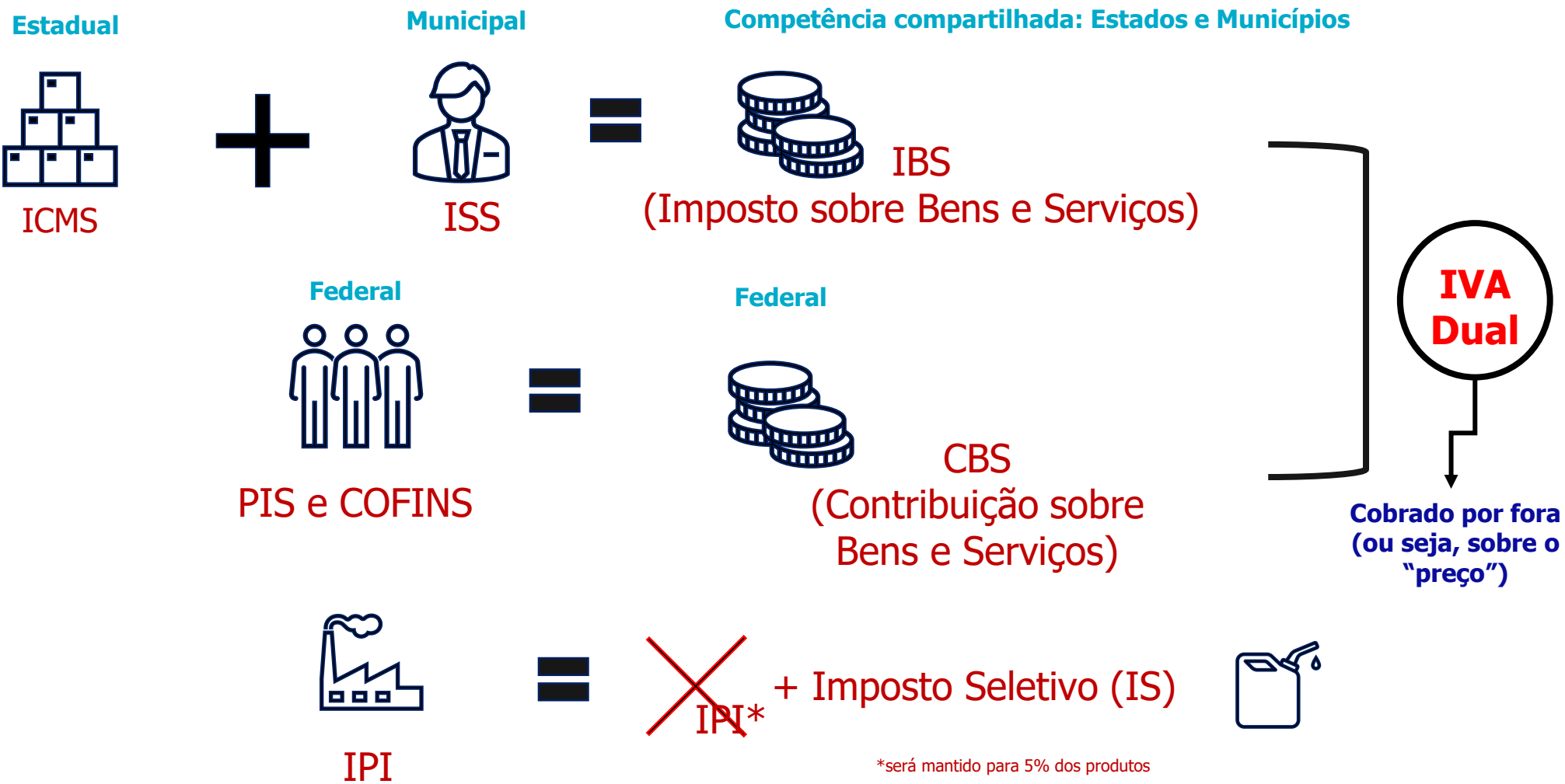
TRIBUTAÇÃO "INVISÍVEL"

Resíduos:
Aprox. 2,5%**

* Sem considerar a carga da tributação da renda (somente o consumo)

**Estudo CBIC + SECOVI SP (média – pois dependerá da atividade)

Tributação do consumo com a Reforma Tributária



Operações com bens imóveis na EC 132/2023

Regime específico

Art. 156-A. Lei complementar instituirá imposto sobre bens e serviços de competência compartilhada entre Estados, Distrito Federal e Municípios.

§ 6º **Lei complementar** disporá sobre **regimes específicos** de tributação para:

II - serviços financeiros, **operações com bens imóveis**, planos de assistência à saúde e concursos de prognósticos, podendo prever:

a) alterações nas alíquotas, nas regras de creditamento e na base de cálculo, admitida, em relação aos adquirentes dos bens e serviços de que trata este inciso, a não aplicação do disposto no § 1º, VIII (**não cumulatividade**);

b) hipóteses em que o imposto incidirá sobre a receita ou o faturamento, com alíquota uniforme em todo o território nacional, admitida a não aplicação do disposto no § 1º, V a VII (**alíquota única nacional**), e, em relação aos adquirentes dos bens e serviços de que trata este inciso, também do disposto no § 1º, VIII (**não cumulatividade**);

Operações com bens imóveis na LC 214/2025

Regime específico: alteração nas alíquotas, bases de cálculo e regras de creditamento

LC 214:

Art. 252. O IBS e a CBS incidem, nos termos deste Capítulo, sobre as seguintes **operações com bens imóveis**:

- I - **alienação**, inclusive decorrente de **incorporação imobiliária** 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**; e
- V - serviços de **construção civil**.



Operações com bens imóveis na LC 214/2025

Regime específico: alteração nas alíquotas, bases de cálculo e regras de creditamento

Alíquotas



- A fixação da **alíquota de referência** do IBS/CBS será estabelecida pelo Senado: **estimativas** de 26,5%, sendo 8,8% **CBS** (União) e 17,7% **IBS** (soma das alíquotas do Estado e do Município).
 - **Redução de 50%** da alíquota de referência – aprox. **13,25%**
- Exceção: **redução de 70%** para as operações de **locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis** - aprox. **7,95%**

Base de Cálculo



- Locação:** valor da locação (excluídos IPTU, taxas e condomínios) – “**redutor social**” de R\$ 600,00 (apenas para locações residenciais)
- Venda:** valor da alienação – “**redutor de ajuste**” (valor de aquisição do terreno + insumos que compõem o custo de produção do imóvel + ITBI + outorgas = corrigido pelo IPCA), – “**redutor social**” de 100 mil ou 30 mil (bem imóvel residencial novo ou lote residencial)

Holdings imobiliárias

Tributação atual

PESSOA FÍSICA

> Venda na PF

15 A 22,5%
GCAP

Possibilidade
de redutores

> Locação na PF

0 A 27,5%
IR SOBRE
RENDIMENTO

PESSOA JURÍDICA

> Venda na PJ (lucro presumido)

3,65%
PIS/COFINS

3,08%
IRPJ/CSLL

Até 6,73% sobre
receita

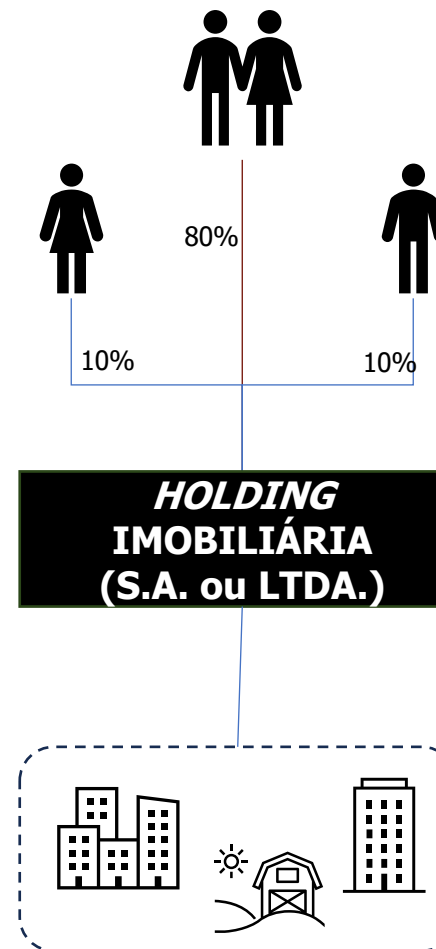
> Locação na PJ (lucro presumido)

3,65%
PIS/COFINS

10,88%
IRPJ/CSLL

Até 14,53%
sobre receita

-Operações não sujeitas à tributação de ICMS/ISS
-Dividendos não tributados (IR)



*aluguéis, arrendamento,
venda, parceria etc.

Holdings imobiliárias

Após a Reforma Tributária: tributação do consumo

PESSOA FÍSICA

❑ **Pode ser contribuinte** do IBS e da CBS

NO ANO CALENDÁRIO SUBSEQUENTE

- LOCAÇÃO
 - a receita de locação exceder **R\$ 240 mil e** desde que tenha por objeto a locação de **mais de três imóveis distintos**
- ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL
 - tenha por objeto **mais de três imóveis distintos; ou**
 - realize operações com **mais de 1 bem imóvel construído** e **detido** pelo alienante nos **últimos 5 (cinco) anos**

NO ANO CALENDÁRIO VIGENTE

- LOCAÇÃO
 - a receita de locação exceder **R\$ 288 mil reais**
- ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL
 - tenha por objeto **mais de três imóveis distintos; e**
 - realize operações com **mais de 1 bem imóvel construído** e **detido** pelo alienante nos **últimos 5 (cinco) anos**

*O regulamento definirá o que são **bens imóveis distintos**

Holdings imobiliárias

Após a Reforma Tributária: tributação do consumo

PESSOA JURÍDICA

› Redução alíquota base (26,5%) IBS/CBS:

REDUÇÃO DE 50%

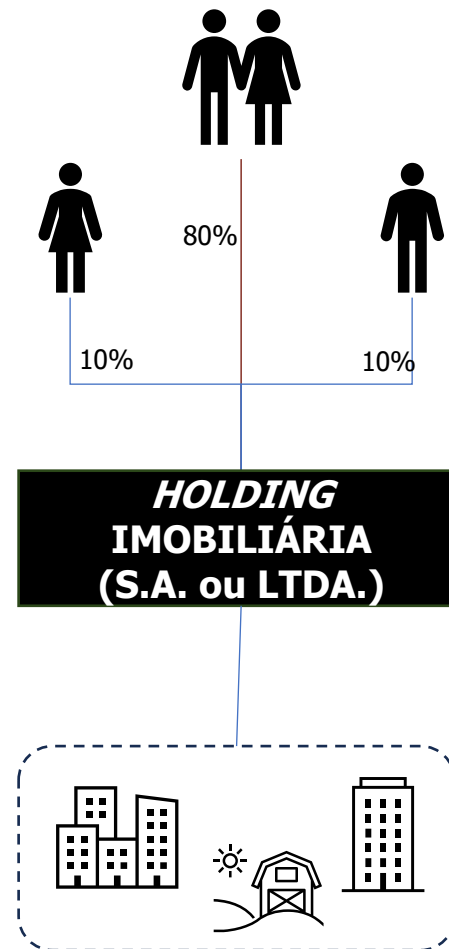
REDUÇÃO DE 70%

VENDA
13,25%

LOCAÇÃO
7,95%

› Redutores de base de cálculo na venda (**redutor social de 100k + redutor de ajuste**) e locação residencial (**redutor social de 600 reais por mês**)

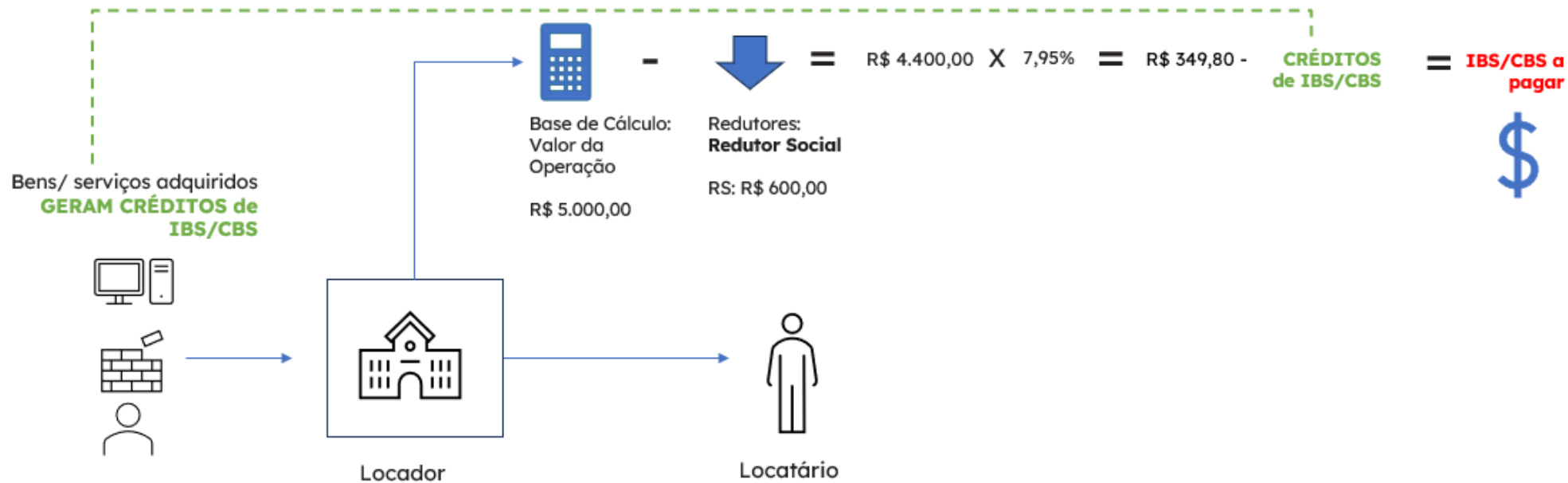
› Créditos de IBS/CBS sobre insumos da operação



*aluguéis, arrendamento, venda, parceria etc.

Apuração do IBS/CBS

Locação



Holdings imobiliárias

Tributação da renda: PL nº 1.087/2025 e outros projetos legislativos

- Tributação dos dividendos
- Tributação dos rendimentos anuais acima de R\$ 600 mil anuais (ou R\$ 50 mil mensais)
- Incentivo à declaração de despesas de aluguéis pagos por pessoas físicas

O que deve ser visto na prática

- **Novas alíquotas e novos tributos:** avaliação do impacto sobre o negócio a depender da atividade imobiliária, especialmente formação de preço/margem, repercussões nos reajustes contratuais, convivência com ITBI.
- **Redutor de ajuste e social:** complexidade inexistente na tributação da atividade imobiliária atual e de grande impacto no novo modelo.
- **Mudança para o regime de não-cumulatividade ampla antes não existente na atividade imobiliária:** implementações de rotinas para maior controle sobre as despesas para fins de creditamento e alívio da carga efetiva.
- **Obrigações acessórias:** mudança estrutural que altera significativamente a dinâmica fiscal e contábil das operações imobiliárias.

OBRIKADO!