



**CONGRESSO
INTERNACIONAL
FDRP-USP e INPET
REFORMA TRIBUTÁRIA**

Reforma Tributária e negócios imobiliários: o que muda na estrutura de custos e na consequente precificação?

Palestrante: Eduardo Newman de Mattera Gomes



UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE DIREITO
DE RIBEIRÃO PRETO





Quais as principais novidades da Reforma Tributária em relação ao setor imobiliário?

- Submissão ao IVA (CBS e IBS) das operações com imóveis, inclusive alcançando pessoas físicas, em alguns casos
- Redutores específicos da base de cálculo
- Descontos nas alíquotas da CBS e do IBS

Quais operações com imóveis se submeterão ao IVA?

- 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 *(FG no momento do pagamento)*
- Servidão, a cessão de uso ou de espaço *(FG no momento do pagamento)*
- Permissão de uso e o direito de passagem *(FG no momento do pagamento)*
- Serviços de administração e intermediação *(FG no momento do pagamento)*
- Serviços de construção civil

Quais operações com imóveis se submeterão ao IVA?

- 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 *(FG no momento do pagamento)*
- Servidão, a cessão de uso ou de espaço *(FG no momento do pagamento)*
- Permissão de uso e o direito de passagem *(FG no momento do pagamento)*
- Serviços de administração e intermediação *(FG no momento do pagamento)*
- Serviços de construção civil

Em operações de permuta entre bens imóveis, o IVA incide apenas sobre a torna

Quais operações com imóveis se submeterão ao IVA?

- 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 *(FG no momento do pagamento)*
- Servidão, a cessão de uso ou de espaço *(FG no momento do pagamento)*
- Permissão de uso e o direito de passagem *(FG no momento do pagamento)*
- Serviços de administração e intermediação *(FG no momento do pagamento)*
- Serviços de construção civil

Não há incidência de IVA na constituição ou transmissão de direitos reais de garantia

Quando PF se sujeita ao IVA pela prática de operações imobiliárias

- Locação, cessão onerosa e arrendamento: mais de 3 imóveis distintos + receita total com essas operações no ano-calendário anterior > R\$ 240 mil + IPCA
- Locação, cessão onerosa e arrendamento, desde que a receita com essas operações, no próprio ano-calendário, supere R\$ 288 mil + IPCA (*irrelevância do número de imóveis...*)



Quando PF se sujeita ao IVA pela prática de operações imobiliárias

- Locação, cessão onerosa e arrendamento: mais de 3 imóveis distintos + receita total com essas operações no ano-calendário anterior > R\$ 240 mil + IPCA
- Locação, cessão onerosa e arrendamento, desde que a receita com essas operações, no próprio ano-calendário, supere R\$ 288 mil + IPCA (*irrelevância do número de imóveis...*)

As locações, cessões onerosas ou arrendamentos de imóveis de curta duração (< 90 dias) devem ser computadas, sendo as respectivas receitas tributadas de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos serviços de hotelaria



Quando PF se sujeita ao IVA pela prática de operações imobiliárias

- Alienação ou cessão de direitos de bem imóvel (*no ano-calendário anterior ou no próprio ano*), desde que relativas a mais de 3 imóveis distintos adquiridos há menos de 5 anos
- Alienação ou cessão de direitos, no próprio ano ou no ano-calendário anterior, de mais de um imóvel construído pelo próprio alienante nos 5 anos anteriores à data da alienação





Quando PF se sujeita ao IVA pela prática de operações imobiliárias

- Alienação ou cessão de direitos de bem imóvel (*no ano-calendário anterior ou no próprio ano*), desde que relativas a mais de 3 imóveis distintos adquiridos há menos de 5 anos
- Alienação ou cessão de direitos, no próprio ano ou no ano-calendário anterior, de mais de um imóvel construído pelo próprio alienante nos 5 anos anteriores à data da alienação

**AUMENTO DA CARGA TRIBUTÁRIA PARA AS
PESSOAS FÍSICAS QUE TERÃO QUE PAGAR CBS E IBS**



Base de cálculo do IVA

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

Base de cálculo do IVA

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

As administrações tributárias poderão apurar o valor de referência do imóvel por meio de metodologia específica para estimar o valor de mercado dos bens imóveis

Redutor de Ajuste

- Lógica: IBS/CBS deve recair apenas sobre a valorização real de imóveis em alienações futuras, tomando-se por base a data de 31.12.2026

Âmbito de aplicação

- Imóveis de propriedade do contribuinte em 31 de dezembro de 2026
- Imóveis em construção em 31 de dezembro de 2026
- Imóveis adquiridos de não contribuinte do regime regular do IBS e da CBS a partir de 1º de janeiro de 2027

Redutor Social

Valor em alienação

- Imóvel residencial novo: R\$ 100 mil + IPCA
- Lote residencial: R\$ 30 mil + IPCA

Valor em locação, cessão onerosa ou arrendamento

- Imóvel residencial: R\$ 600,00 + IPCA por mês

Redução de alíquota

- Locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis: redução em 70%
- Demais operações: redução em 50%



A Reforma Tributária traz aumento da carga tributária em operações imobiliárias realizadas por PJ?



RET antes da reforma	RET após a reforma (opção realizada até 2028)	RET após a reforma (opção realizada após 2028)
IRPJ: 1,26% CSLL: 0,66% PIS/PASEP: 0,37% COFINS: 1,71%	IRPJ: 1,26% CSLL: 0,66% CBS + IBS: 2,08%	IRPJ: 1,26% CSLL: 0,66% CBS + IBS: 13,5%, com amplo direito de crédito sobre insumos
RET MCMV antes da reforma	RET MCMV após a reforma (opção realizada até 2028)	RET MCMV após a reforma (opção realizada após 2028)
IRPJ: 0,31% CSLL: 0,16% PIS/PASEP: 0,09% COFINS: 0,44%	IRPJ: 0,31% CSLL: 0,16% CBS + IBS: 0,53%	IRPJ: 0,31% CSLL: 0,16% CBS + IBS: 13,5%, com amplo direito de crédito sobre insumos

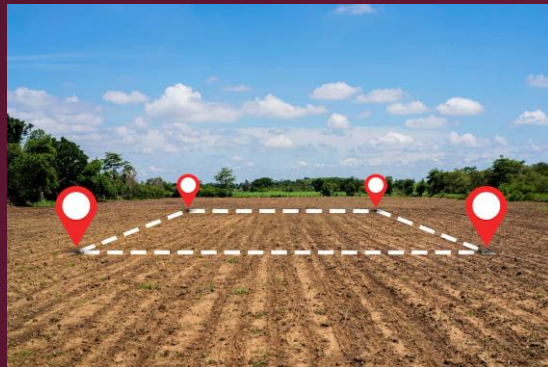


RET antes da reforma	RET após a reforma (opção realizada até 2028)	RET após a reforma (opção realizada após 2028)
IRPJ: 1,26% CSLL: 0,66% PIS/PASEP: 0,37% COFINS: 1,71%	IRPJ: 1,26% CSLL: 0,66% CBS + IBS: 2,08%	IRPJ: 1,26% CSLL: 0,66% CBS + IBS: 13,5%, com amplo direito de crédito sobre insumos
RET MCMV antes da reforma	RET MCMV após a reforma (opção realizada até 2028)	RET MCMV após a reforma (opção realizada após 2028)
IRPJ: 0,31% CSLL: 0,16% PIS/PASEP: 0,09% COFINS: 0,44%	IRPJ: 0,31% CSLL: 0,16% CBS + IBS: 0,53%	IRPJ: 0,31% CSLL: 0,16% CBS + IBS: 13,5%, com amplo direito de crédito sobre insumos

Redutores de ajuste e **social** quando a CBS e o IBS são apurados pelo regime normal



Incorporador no RET - Antes da reforma



R\$ 150 mil

R\$ 550 mil

INCORPORADORA

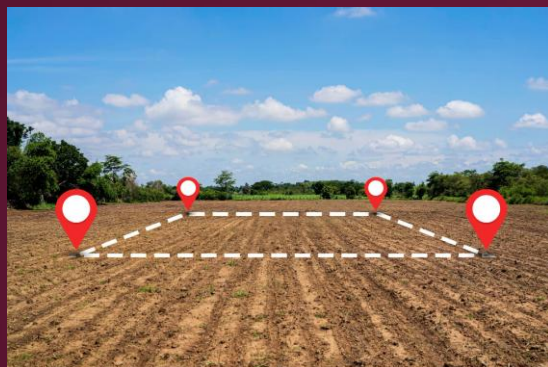
PIS = R\$ 3.700,00
COFINS = R\$ 17.100,00

R\$ 1 milhão





Incorporador no RET - Transição



R\$ 150 mil

R\$ 550 mil

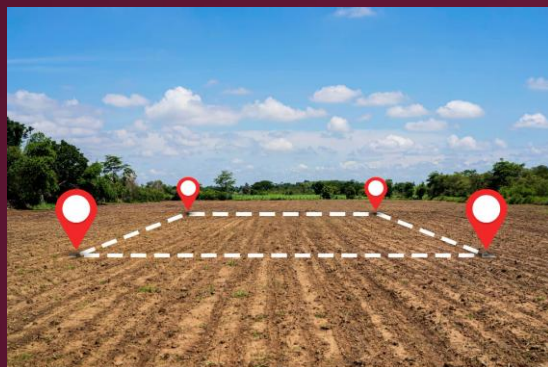
INCORPORADORA

CBS + IBS = R\$ 20.800,00

R\$ 1 milhão



Incorporador no RET - Após a transição da reforma



R\$ 150 mil



R\$ 550 mil

INCORPORADORA

BC CBS + IBS = R\$ 1 milhão – R\$ 100 mil
Débito CBS + IBS = R\$ 121.500,00

Crédito CSB + IBS = R\$ 94.500,00

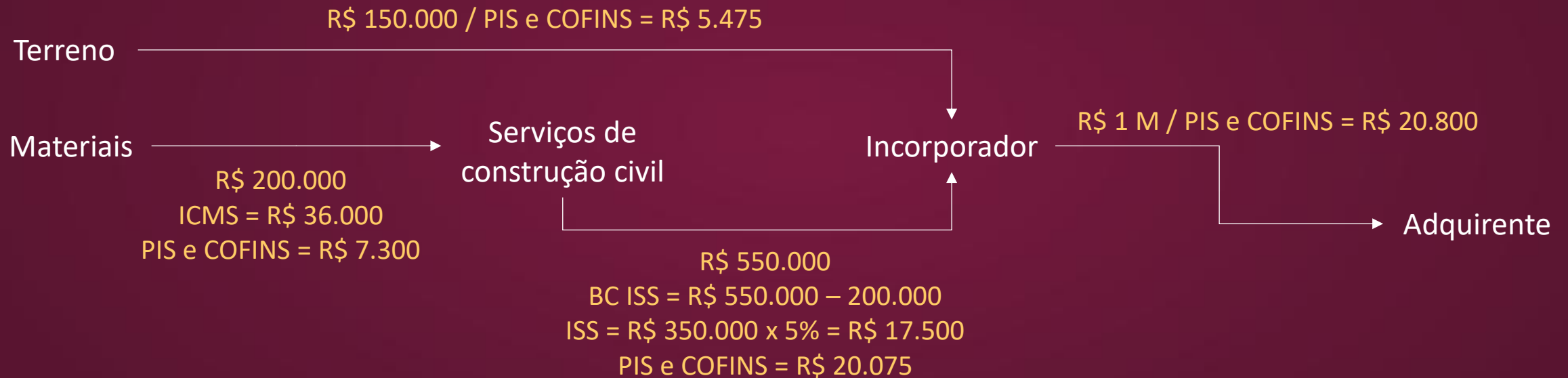
CBS e IBS a recolher = R\$ 27.000,00

R\$ 1 milhão





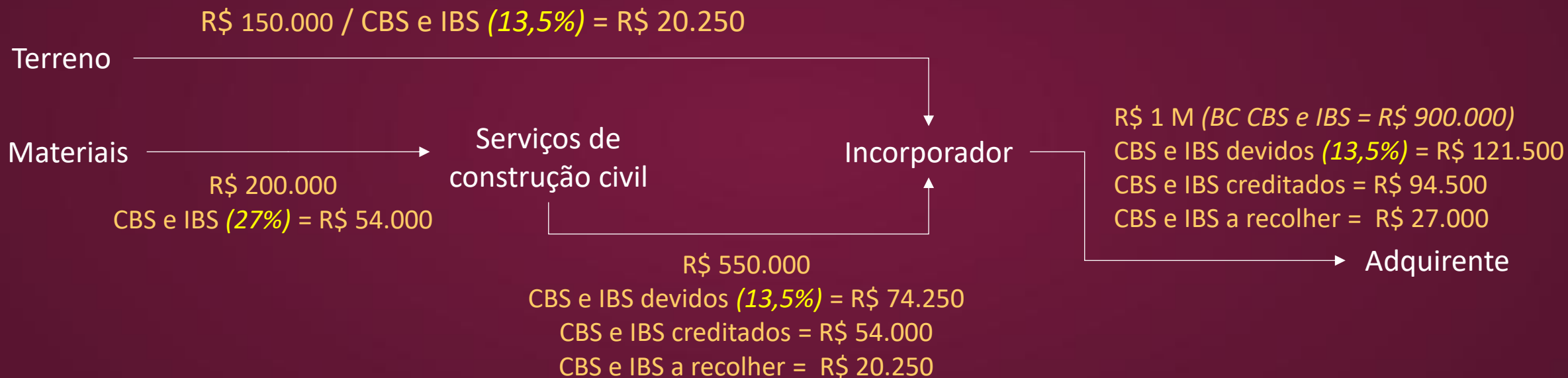
Incorporador no RET - Antes da reforma



TOTAL DOS TRIBUTOS INDIRETOS = R\$ 107.150,00



Incorporador no RET – Após a transição da reforma



TOTAL DOS TRIBUTOS INDIRETOS = R\$ 121.500,00



**Parcelamento do solo
antes da reforma**

Lucro Presumido

PIS/COFINS = 3,65%,
sem créditos

Lucro Real

PIS/COFINS = 9,25%,
com créditos

Sem ICMS e sem ISS

**Parcelamento do solo após
a reforma e efetivado
até 2028**

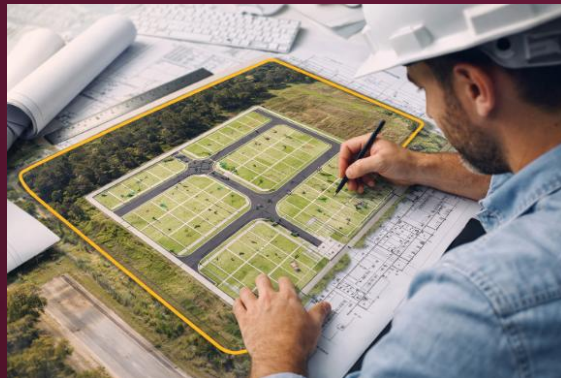
CBS + IBS = 3,65%,
sem créditos

**Parcelamento do solo após
a reforma e efetivado a
partir de 2029**

CBS + IBS: 13,5%, com amplo
direito de crédito sobre
insumos e redutores



Parcelamento do solo – Antes da reforma (*lucro presumido*)



R\$ 200 mil

R\$ 400 mil

LOTEADOR

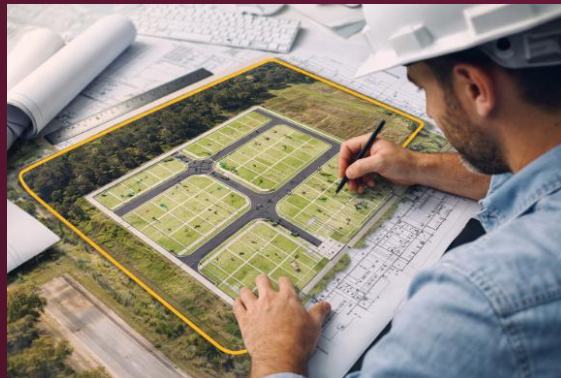
Débito PIS/COFINS = R\$ 36.500,00

R\$ 1 milhão





Parcelamento do solo – Antes da reforma (*lucro real*)



R\$ 200 mil

R\$ 400 mil

LOTEADOR

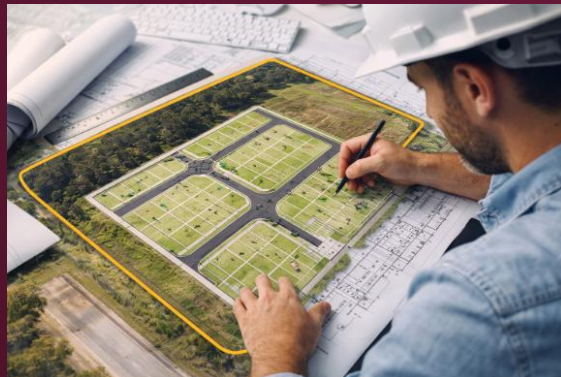
Débito PIS/COFINS = R\$ 92.500,00
Crédito PIS/COFINS = R\$ 55.500,00
PIS/COFINS a recolher = R\$ 37.000,00

R\$ 1 milhão





Parcelamento do solo – Transição



R\$ 200 mil

R\$ 400 mil

LOTEADOR

Débito PIS/COFINS = R\$ 36.500,00

R\$ 1 milhão





Parcelamento do solo – Após a transição da reforma



R\$ 200 mil

R\$ 400 mil

LOTEADOR

R\$ 1 milhão



BC CBS + IBS = R\$ 1 milhão – R\$ 30 mil
Débito CBS + IBS (13,5%) = R\$ 130.950,00

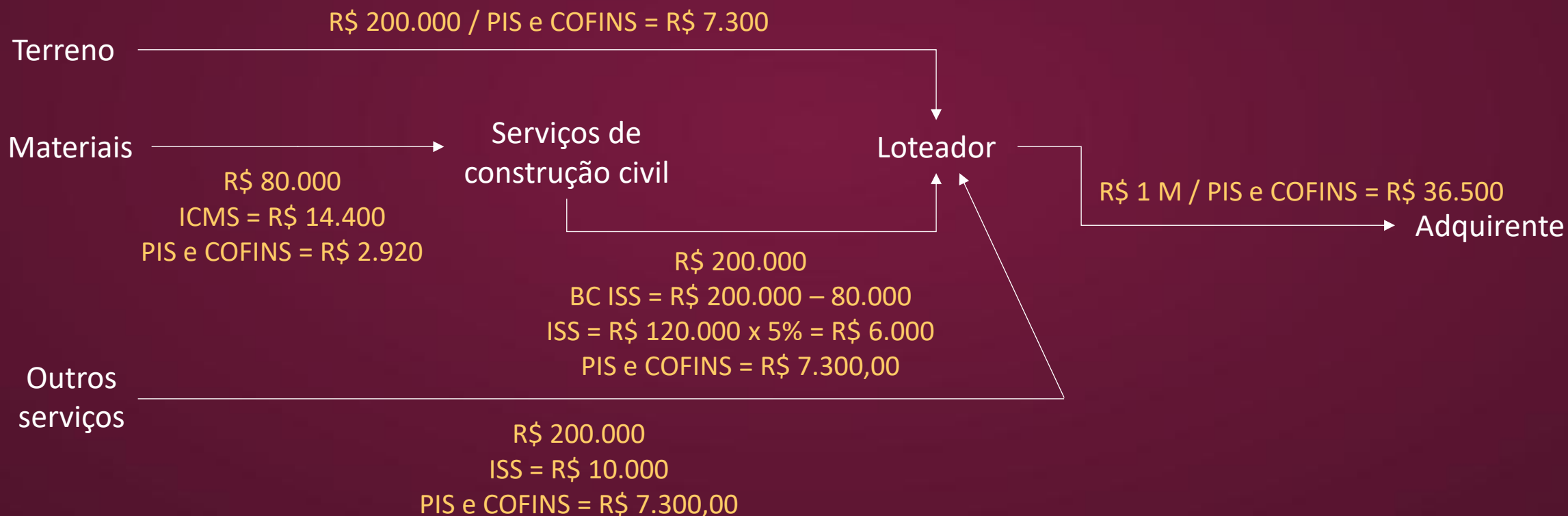
Crédito CSB + IBS

Aquisição do terreno = R\$ 27.000,00
½ Serviços de construção = R\$ 54.000,00
½ Demais serviços = R\$ 27.000,00

CBS e IBS a recolher = R\$ 22.950,00



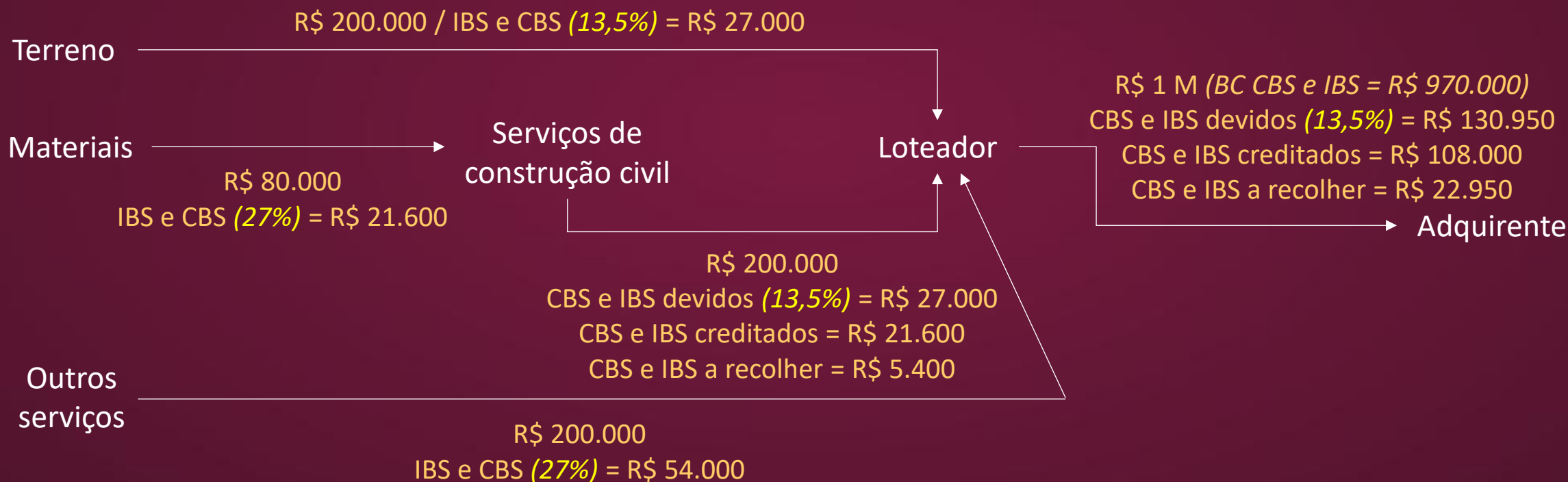
Parcelamento do solo - Antes da reforma



TOTAL DOS TRIBUTOS INDIRETOS = R\$ 91.720,00



Parcelamento do solo - Após a transição da reforma



TOTAL DOS TRIBUTOS INDIRETOS = R\$ 130.950,00



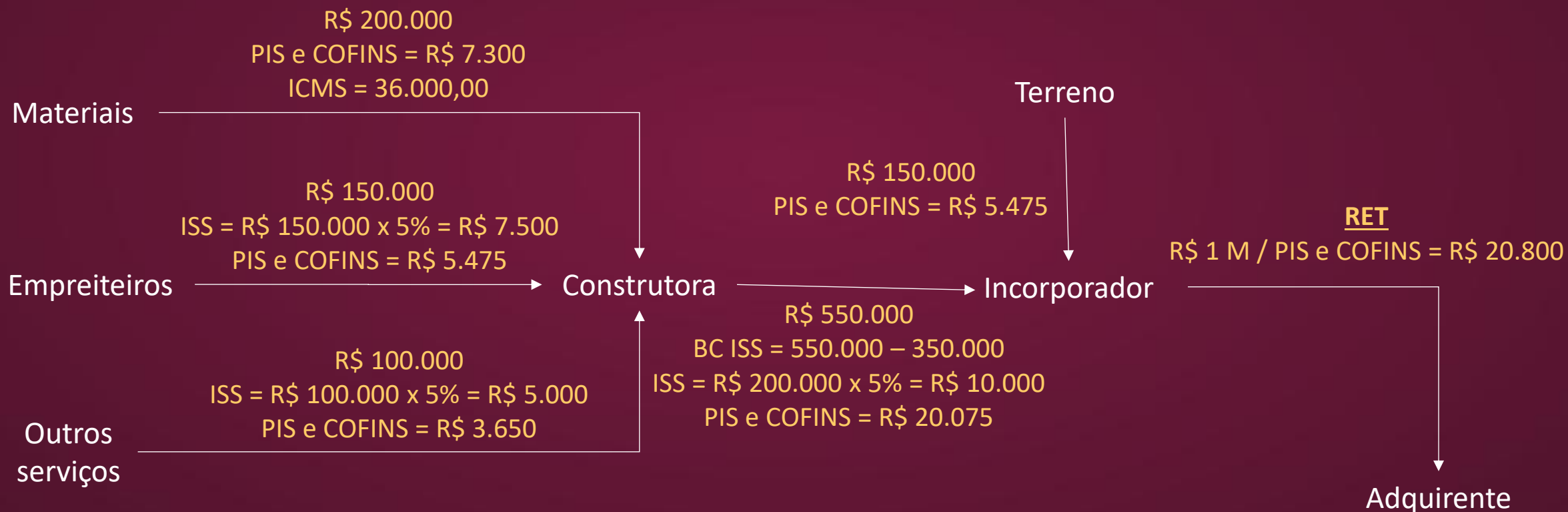
Aspecto	Antes da reforma	Após a reforma
Tributação de construtoras em âmbito federal	PIS/COFINS: 3,65%, sem créditos	CBS: 4,5% (<i>estimado</i>), com amplo direito de crédito sobre insumos
Tributação de construtoras em âmbito estadual	Incidência de ICMS (18%) sobre materiais fabricados pela construtora, exceto canteiro	IBS: 9% (<i>estimado</i>), com amplo direito de crédito sobre insumos
Tributação de construtoras em âmbito municipal	Incidência de ISS (2% a 5%), com desconto de materiais adquiridos e subempreitada...	
Tributação de construtoras no Simples Nacional	Tributos indiretos albergados no Simples Nacional	CBS e IBS albergados no Simples Nacional, podendo optar pelo regime normal



Aspecto	Antes da reforma	Após a reforma
Tributação de empreiteiros / sub em âmbito federal	PIS/COFINS: 3,65%, sem créditos	CBS: 4,5% (<i>estimado</i>), com amplo direito de crédito sobre insumos
Tributação de empreiteiros / sub em âmbito estadual	Incidência de ICMS (<i>18%</i>) sobre materiais fabricados pelo empreiteiro / sub, exceto fora do local da prestação	IBS: 9% (<i>estimado</i>), com amplo direito de crédito sobre insumos
Tributação de empreiteiros / sub em âmbito municipal	Incidência de ISS (<i>2% a 5%</i>), com desconto de materiais adquiridos e subempreitada...	
Tributação de empreiteiros / sub no Simples Nacional	Tributos indiretos albergados no Simples Nacional	CBS e IBS albergados no Simples Nacional, podendo optar pelo regime normal



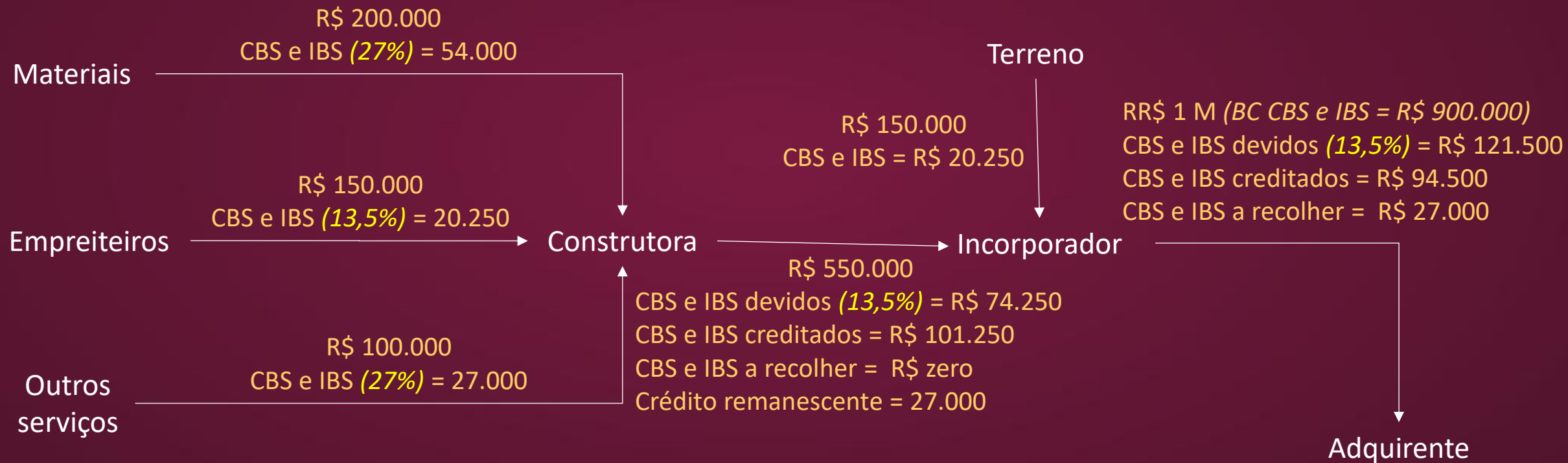
Construtoras – Antes da Reforma



TOTAL DOS TRIBUTOS INDIRETOS = R\$ 121.275,00



Construtoras – Após a transição da Reforma



TOTAL DOS TRIBUTOS INDIRETOS = R\$ 121.500,00



Aspecto	Antes da reforma	Locação com prazo determinado vigente em 01/01/29	Após a reforma
Tributação de locadoras de imóveis em âmbito federal	<u>Lucro Presumido</u> PIS/COFINS = 3,65%, sem créditos <u>Lucro Real</u> PIS/COFINS = 9,25%, com créditos	CBS + IBS = 3,65%, sem créditos	CBS: 2,7% <i>(estimado)</i> , com amplo direito de crédito sobre insumos + redutor social
Tributação de locadoras de imóveis em âmbito estadual	Não há		IBS: 5,4% <i>(estimado)</i> , com amplo direito de crédito sobre insumos + redutor social
Tributação de locadoras de imóveis em âmbito municipal	Não há		



Aspecto	Antes da reforma	Após a reforma
Tributação da compra e venda de imóveis em âmbito federal	<u>Lucro Presumido</u> PIS/COFINS = 3,65%, sem créditos <u>Lucro Real</u> PIS/COFINS = 9,25%, com créditos	CBS: 4,5% (<i>estimado</i>), com amplo direito de crédito sobre insumos + redutores de ajuste e social
Tributação da compra e venda de imóveis em âmbito estadual	Não há	IBS: 9% (<i>estimado</i>), com amplo direito de crédito sobre insumos + redutores de ajuste e social
Tributação da compra e venda de imóveis em âmbito municipal	Não há	