

Reforma Tributária

Operações Imobiliárias

Fevereiro 2025

Breve Contextualização



Em continuidade aos Informes Jurídicos sobre a regulamentação da Reforma Tributária a partir da Lei Complementar (LC) nº 214/2025, abordaremos nesta apresentação as principais características do **Regime Específico** das **Operações Imobiliárias**, com o resumo das regras aplicáveis às seguintes atividades/operações envolvendo bens imóveis:



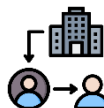
Alienação



Ato Oneroso Translativo ou Constitutivo de Direito Real



Locação, Cessão Onerosa e Arrendamento



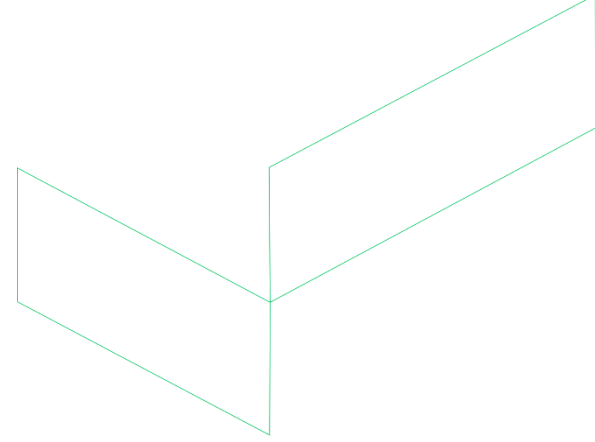
Serviços de Administração e Intermediação de Bens Imóveis



Serviços de Construção Civil

Aplicam-se **subsidiariamente** às disposições do Regime Específico as regras gerais destinadas ao IBS e à CBS abordadas no primeiro Informe Jurídico desta série.

Ao final, apresentaremos um **quadro comparativo** dos principais aspectos de cada operação imobiliária sujeita ao regramento especial.



Regras Comuns



Hipóteses de Incidência

- Operações com **bens imóveis** realizadas por contribuintes sujeitos ao regime regular do IBS/CBS relativas a:
 - > Alienação (inclusive incorporação imobiliária e parcelamento de solo)
 - > Cessão e ato translativo ou constitutivo onerosos de direitos reais
 - > Locação, cessão onerosa e arrendamento
 - > Serviços de administração e intermediação
 - > Serviços de construção civil

Contribuintes

- Pessoa jurídica que realize operações tributáveis com bens imóveis.
- Pessoas físicas nos casos de:
 - > Locação, cessão ou arrendamento, desde que:
 - A receita total dessas operações tenha superado R\$ 240 mil no ano anterior, ou exceda esse limite em mais de 20% no ano corrente (R\$ 288 mil)
 - Tenham por objeto mais de 3 imóveis no ano anterior.
 - > Alienação ou cessão de direitos, desde que tenham por objeto mais de 3 imóveis no ano anterior que sejam detidos por menos de 5 anos pelo contribuinte.
 - > Alienação ou cessão de direito de mais de um imóvel construído pela própria pessoa física nos 5 anos anteriores.

Hipóteses de NÃO Incidência

- Operações de **permuta** de bens imóveis, **exceto** sobre a **torna**
- Constituição ou transmissão de **direitos reais de garantia**
- Operações com bens imóveis realizadas por organizações gestoras de fundo patrimonial (Lei nº 13.800/2019), para fins de investimento do próprio fundo



A não incidência sobre as operações de permuta não se estende às **operações de compra e venda quitadas (nota promissória pro soluto)** seguidas de confissão de dívida e promessa de dação em pagamento de unidade imobiliária quando estas caracterizarem **atividade econômica do contribuinte**

Alienação de Imóvel dado em Garantia

- A **alienação** de imóvel dado **em garantia** em favor de credor sujeito ao Regime Específico de Operações Imobiliárias **não está sujeita ao IBS/CBS** por ocasião da:
 - > Consolidação da propriedade do bem pelo credor
 - > Alienação do bem pelo credor, se o prestador da garantia não for contribuinte desses do IBS/CBS
- Caso o prestador da garantia seja contribuinte do IBS/CBS a alienação pelo credor será tributada pelas mesmas regras aplicáveis caso tivesse sido realizada pelo proprietário inicial (prestador da garantia)



Impactos para Pessoas Físicas

- Pessoas físicas podem ser contribuintes do IBS/CBS em determinadas condições (v. slide anterior).
- Incidência do IBS/CBS é adicional à tributação da renda, sendo o IRPF calculado com base nas alíquotas progressivas do imposto de renda, de até 27,5%.
- Não há previsão legal para que o valor do IBS/CBS seja deduzido da base do imposto de renda.

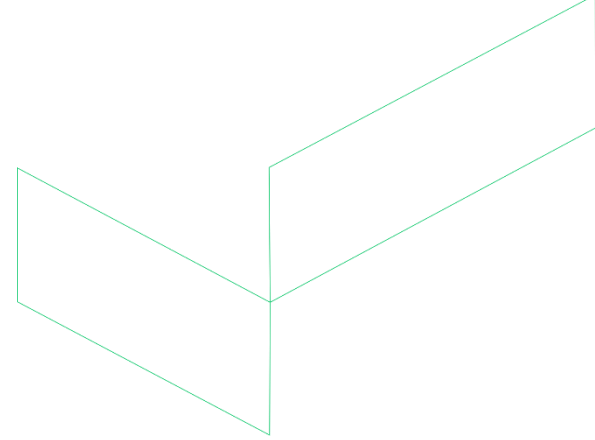
Impactos para Holdings Patrimoniais

- Holdings patrimoniais que realizam operações com imóveis serão contribuintes do IBS/CBS.
- Carga fiscal dessas empresas tende a ser majorada com a implementação do IBS/CBS, o que impacta a avaliação sobre a constituição de novas estruturas desse tipo.

Impactos para FII e FIAGRO

- Presidente da República vetou dispositivos que previam que Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (FIAGRO) **somente** seriam contribuintes do IBS/CBS em **determinadas hipóteses**.
 - Objetivo declarado pelo Ministério da Fazenda: incluir FII e FIAGRO no sistema do IBS/CBS em relação às suas operações com bens imóveis, o que só deveria afetar fundos de tijolo.
- Se o veto for mantido, FIIs e FIAGROs passarão a se sujeitar ao IBS/CBS pelas mesmas regras aplicáveis às pessoas jurídicas que realizam operações com bens imóveis, conforme detalhadas nesse Informe, com **impacto negativo sobre a rentabilidade** desses fundos.
- **Fundos alavancados** (p.ex. fundos que cederam recebíveis para financiar a construção ou aquisição de imóveis) podem ter seu planejamento comprometido pela implementação do IBS/CBS, em razão de compromissos financeiros assumidos antes da criação desses tributos.
 - Possível necessidade de repassar o ônus do IBS/CBS aos locatários, o que pode ser desafiador, principalmente no caso de locatários não contribuintes do IBS/CBS.

Alienação





Momento da Ocorrência do Fato Gerador

- Momento do **ato de alienação**, considerado ocorrido:
 - > Na data da **celebração do contrato de alienação**, ainda que mediante instrumento de promessa ou qualquer outro documento representativo de compromisso; ou
 - > Quando **implementada condição suspensiva** a que estiver sujeita a alienação
- No caso de incorporação imobiliária e parcelamento do solo, o IBS/CBS incidentes sobre a alienação de unidades imobiliárias serão devidos a cada pagamento

Alíquotas

CBS + IBS Estadual + IBS Municipal

- Redução de **50%** sobre a alíquota de cada ente federativo

Não Cumulatividade

- Regra geral aplicável às **alienações em geral**
 - > Aquisição de contribuinte sujeito ao regime regular **gera crédito** de IBS/CBS para o adquirente que também seja contribuinte sujeito ao regime regular
- Regra específica para **incorporação imobiliária e parcelamento do solo**:
 - > Alienante pode compensar os créditos apropriados sobre a aquisição de bens e serviços
 - > Eventual saldo credor poderá ser objeto de:
 - **Até a conclusão** da incorporação ou parcelamento do solo: pedido de ressarcimento a conta vinculada ao patrimônio de afetação
 - **Após a conclusão** da incorporação ou parcelamento do solo: pedido de ressarcimento ou compensação com o IBS/CBS devidos em outras operações tributadas
- **Vedada** tomada de crédito em relação aos valores que forem **deduzidos** da base de cálculo



Base de Cálculo



Valor de Alienação

Acréscimos

Redutor de Ajuste

Redutor Social

- Juros, atualização e variações monetárias, multas, acréscimos e encargos
- Acréscimos decorrentes de ajuste do valor da operação
- Descontos concedidos sob condição
- Demais importâncias cobradas ou recebidas como parte do valor da operação (inclusive seguros e taxas)

Ver próximos slides

- Valor a ser **deduzido** da base de cálculo na alienação de:
 - > Imóvel residencial novo: **R\$ 100 mil**
 - > Lote residencial: **R\$ 30 mil**
- Valor da dedução **limitado à base de cálculo** e sujeito à atualização mensal pelo IPCA a partir da publicação da LC
- Incidente sobre a base de cálculo após a dedução do redutor de ajuste
- Limitado a uma **única utilização** por imóvel

Redutor de Ajuste e Redutor Social aplicáveis apenas às operações realizadas por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS/CBS



O que é o Redutor de Ajuste?

- O **reductor de ajuste** será **deduzido** da base de cálculo na alienação e é composto por:

1. Valor Inicial:

- Imóveis **adquiridos até 31.12.2026**:

- ✓ valor de aquisição; **OU**
- ✓ **valor de referência**, por opção do contribuinte

- Imóveis **em construção em 31.12.2026**:

- ✓ valor de aquisição do terreno; **E**
- ✓ valor dos custos e despesas relacionados à produção ou comercialização

- Imóveis **adquiridos a partir de 01.01.2027**: valor de aquisição

O **valor de referência** será apurado pelas administrações tributárias com base em:

- > Preços praticados no mercado imobiliário
- > Informações prestadas pelos entes federativos e serviços registrares e notariais
- > Características do imóvel

2. ITBI, laudêmio e contrapartidas urbanísticas, ambientais e demais pagas a órgãos públicos para a execução do empreendimento

- Redutor de ajuste será **atualizado pelo IPCA** desde a data da sua constituição até a data em que devidos o IBS/CBS

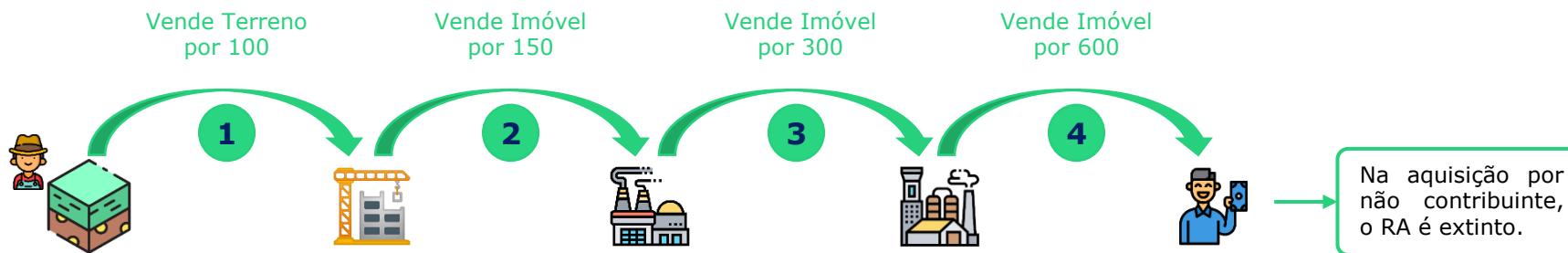
- O valor do reductor de ajuste fica **vinculado ao imóvel** e será:

- > **Transferido** pelo **mesmo valor** (corrigido) em alienações para adquirentes **sujeitos ao regime regular** do IBS/CBS, propagando-se na cadeia
- > **Extinto** em alienações para adquirente **não sujeito** ao regime regular



O que é o Redutor de Ajuste?

- O exemplo abaixo ilustra o efeito do Redutor de Ajuste e regras de creditamento sobre operações com imóveis, com uma alíquota hipotética de 10%.



Apuração na Operação de Venda	1	2	3	4
Valor da Venda	100	150	300	600
Redutor de Ajuste		100 (Valor Inicial do RA, 1ª compra por contribuinte)	100 (RA inicial é mantido)	100 (RA inicial é mantido)
Base IBS/CBS		50 (150 - 100)	200 (300 - 100)	500 (600 - 100)
Débito IBS/CBS		5 (50 x 10%)	20 (200 x 10%)	50 (500 x 10%)
Crédito IBS/CBS		zero (operação anterior com não contribuinte não gera crédito)	5 (IBS/CBS da operação anterior)	20 (IBS/CBS da operação anterior)
IBS/CBS a Pagar		5 (5 - zero)	15 (20 - 5)	30 (50 - 20)

N/A
(vendedor não é contribuinte do IBS/CBS)

Mecanismo faz com que a tributação recaia apenas sobre a **valorização imobiliária** e evita cumulatividade.

No exemplo, a tributação total na cadeia (50) equivale à aplicação da alíquota (10%) sobre a valorização imobiliária na cadeia de operações (500).

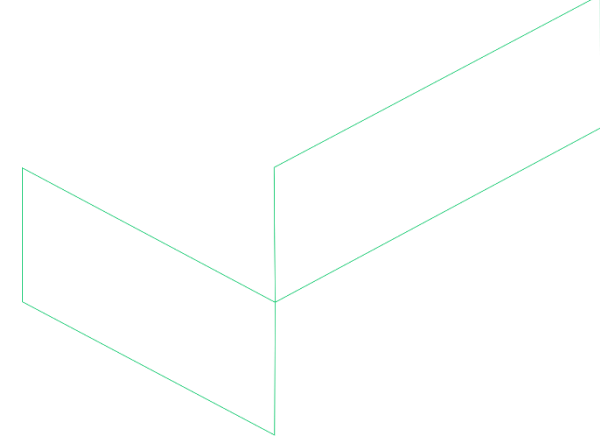


Transição do RET

- O Regime Especial de Tributação (RET), previsto na Lei nº 10.931/2004, permite que a incorporação imobiliária sujeita ao patrimônio de afetação seja tributada com uma alíquota única de 4%, que atualmente compreende o IRPJ, CSLL, PIS e COFINS.
- Em razão das alterações da Reforma Tributária, **a partir de 2027**, o RET passará a abranger apenas o IRPJ e CSLL, com base nas seguintes alíquotas:
 - > 0,47% sobre a receita, nos casos de construção de imóveis residenciais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV); ou
 - > 1,92% sobre a receita, nos demais casos.
- No caso de projetos com **RET aprovado até 2028**, o contribuinte poderá **optar** pelo recolhimento da **CBS** da seguinte forma:
 - > No caso de **incorporação imobiliária**:
 - 0,53% sobre a receita, para imóveis no âmbito do PMCMV; ou
 - 2,08% sobre a receita, nos demais casos.
 - > No caso de **parcelamento do solo**: 3,65% sobre a receita.

Opção implica o seguinte:

- Não incidência de IBS.
- Vedação à apropriação de créditos em relação à incorporação sujeita ao RET.
- Não aplicação do Redutor de Ajuste ou Redutor Social sobre as alienações.
- Estorno de créditos de IBS/CBS decorrentes dos custos e despesas relacionados ao projeto.



Ato Oneroso Translativo ou Constitutivo de Direito Real

Ato Oneroso Translativo ou Constitutivo de Direito Real



Base de Cálculo



- Juros, atualização e variações monetárias, multas, acréscimos e encargos
- Acréscimos decorrentes de ajuste do valor da operação
- Descontos concedidos sob condição
- Demais importâncias cobradas ou recebidas como parte do valor da operação

Alíquotas

CBS + IBS Estadual + IBS Municipal

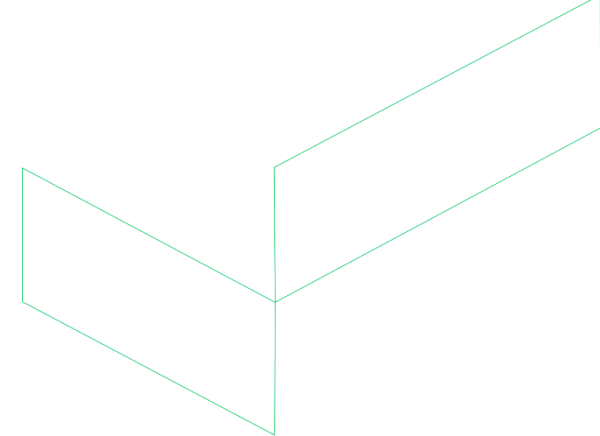
- Redução de **50%** sobre a alíquota de cada ente federativo

Momento da Ocorrência do Fato Gerador

- Momento da **celebração do ato**, inclusive de quaisquer ajustes posteriores, exceto os de garantia

Não Cumulatividade

- Sem regramento específico – regras gerais aplicáveis ao IBS/CBS



Locação, Cessão Onerosa e Arrendamento

Locação, Cessão Onerosa e Arrendamento



Base de Cálculo



Valor da Operação



Acréscimos



Exclusões



Redutor Social

- Juros, atualização e variações monetárias, multas, acréscimos e encargos
- Acréscimos decorrentes de ajuste do valor da operação
- Descontos concedidos sob condição
- Demais importâncias cobradas ou recebidas como parte do valor da operação

- Tributos e emolumentos incidentes sobre o imóvel
- Despesas de condomínio

- Dedução de R\$ 600,00 do valor da operação com bem imóvel residencial
- Valor da dedução **limitado à base de cálculo** e sujeito à atualização mensal pelo IPCA a partir da publicação da LC

Aplicável apenas às operações realizadas por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS/CBS.

Alíquotas

CBS + IBS Estadual + IBS Municipal

- Redução de **70%** sobre a alíquota de cada ente federativo

Momento da Ocorrência do Fato Gerador

Por ocasião de cada **pagamento**

Não Cumulatividade

Regras gerais aplicáveis ao IBS/CBS



A **locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóvel residencial** por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS/CBS, com período de **até 90 dias**, será tributada pelas regras aplicáveis ao **Regime Específico dos Serviços de Hotelaria**



Transição para Contratos com Prazo Determinado

- Nos casos de locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel decorrente de contratos por **prazo determinado**, o contribuinte poderá **optar** pelo recolhimento do IBS/CBS com base na alíquota de **3,65%** sobre a **receita bruta** recebida, observado o seguinte:

> Imóvel **não residencial**:

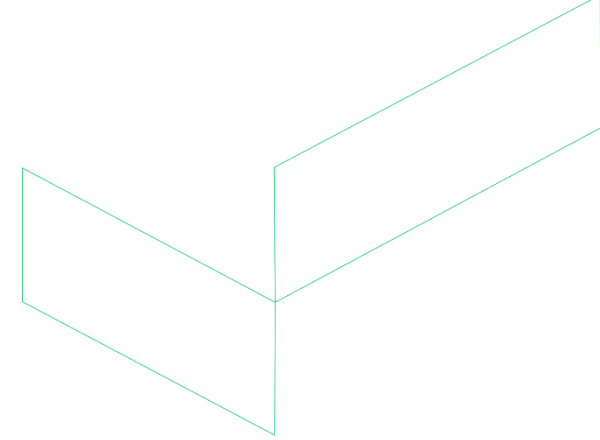
- Contrato deve ser (i) **firmado até 16.01.2025** e (ii) registrado no RGI ou disponibilizado para a RFB e Comitê Gestor até 31.12.2025.
- Opção é válida até o **final do prazo original** do contrato.

> Imóvel **residencial**:

- Contrato deve ser **firmado até 16.01.2025**.
- Opção é válida até o **final do prazo original** do contrato ou **até 31.12.2028**, o que ocorrer **primeiro**.

Opção implica o seguinte:

- Vedação à apropriação de créditos em relação às operações com o imóvel.
- Não aplicação do Redutor Social.
- Estorno de créditos de IBS/CBS decorrentes dos custos e despesas relacionados ao imóvel.



Administração e Intermediação de Bens Imóveis

Administração e Intermediação de Bens Imóveis



Base de Cálculo



Valor da Operação

Nos serviços de **intermediação**, o valor da operação engloba a parte da remuneração ajustada com cada corretor



Cada corretor na intermediação é responsável pelo IBS/CBS incidentes sobre a respectiva parte da remuneração



Acréscimos

- Juros, atualização e variações monetárias, multas, acréscimos e encargos
- Acréscimos decorrentes de ajuste do valor da operação
- Descontos concedidos sob condição
- Demais importâncias cobradas ou recebidas como parte do valor da operação



Exclusões

- Na **intermediação** em que haja a participação de mais de um corretor, serão excluídos os valores:
- Pagos diretamente pelos contratantes (Lei não especifica quais pagamentos diretos seriam dedutíveis)
 - Repassados entre os corretores de imóveis

Alíquotas

CBS + IBS Estadual + IBS Municipal

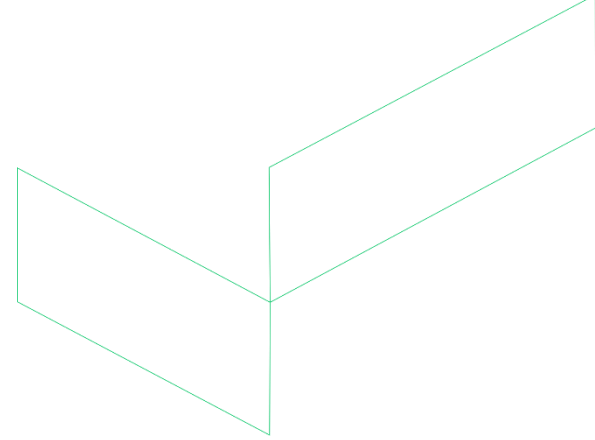
- Redução de **50%** sobre a alíquota de cada ente federativo

Momento da Ocorrência do Fato Gerador

Por ocasião de cada **pagamento** do serviço contratado

Não Cumulatividade

- Sem regramento específico – regras gerais aplicáveis ao IBS/CBS



Construção Civil



Base de Cálculo



Valor da Operação



Acréscimos

- Juros, atualização e variações monetárias, multas, acréscimos e encargos
- Acréscimos decorrentes de ajuste do valor da operação
- Descontos concedidos sob condição
- Demais importâncias cobradas ou recebidas como parte do valor da operação



A **apuração** do IBS/CBS deverá ser realizada **separadamente para cada empreendimento** de construção civil (incluindo incorporação ou parcelamento do solo), de modo que cada obra seja considerada um **centro de custo distinto**

Alíquotas

CBS + IBS Estadual + IBS Municipal

- Redução de **50%** sobre a alíquota de cada ente federativo

Não Cumulatividade

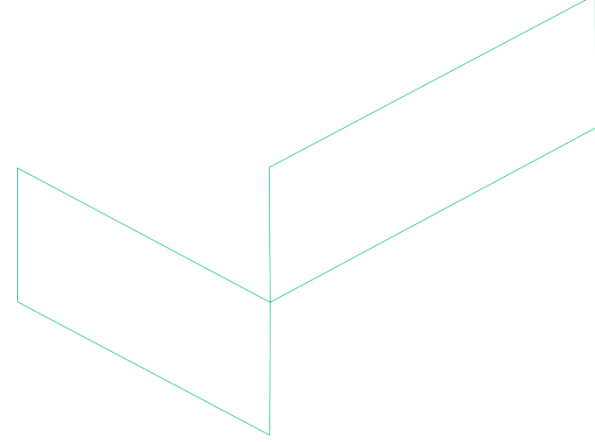
- **Regras gerais** aplicáveis ao IBS/CBS
- **Exceção:** quando o tomador não for contribuinte do regime regular do IBS/CBS, a apropriação de **crédito** pelo construtor sobre a aquisição de **materiais de construção** utilizados na obra é **limitado** ao valor do débito relativo ao serviço prestado.



Exceção **não** se aplica quando o tomador for contribuinte do IBS/CBS ou for parte da administração pública direta, autarquia ou fundação pública

Momento da Ocorrência do Fato Gerador

- **Fornecimento** do serviço contratado.
- Conforme detalhado no Informe Jurídico sobre as Regras Gerais da Reforma Tributária ([clique aqui para acessar](#)), no caso de serviços de execução continuada, considera-se ocorrido no **momento em que se torna devido o pagamento** pelo serviço.



Resumo Comparativo

Resumo Comparativo



	Alienação em Geral	Incorporação Imobiliária e Parcelamento de Solo	Atos Translativos e Constitutivos Direitos Reais	Locação, Cessão Onerosa e Arrendamento	Administração e Intermediação	Construção Civil
Base de Cálculo	Receitas, com deduções (redutores de ajuste e social)	Receitas, com deduções (redutores de ajuste e social)	Receitas, sem deduções	Receitas, com deduções (despesas e redutor social)	Receitas, com exclusões na intermediação	Receitas, sem deduções
Alíquota	Redução de 50%	Redução de 50%	Redução de 50%	Redução de 70%	Redução de 50%	Redução de 50%
Momento Ocorrência Fato Gerador	Ato de alienação (celebração do contrato)	Cada pagamento	Celebração do ato	Cada pagamento	Cada pagamento	Fornecimento
Não Cumulatividade	Regra Geral – operação entre contribuintes do IBS/CBS gera crédito para o adquirente	Regra Específica – possibilidade de aproveitamento de crédito da aquisição de bens e serviços	Regra Geral – operação entre contribuintes do IBS/CBS gera crédito para o adquirente	Regra Geral – operação entre contribuintes do IBS/CBS gera crédito para o adquirente	Regra Geral – operação entre contribuintes do IBS/CBS gera crédito para o adquirente	Regra Específica - limitação à apropriação de crédito na aquisição de materiais de construção

Contatos



Pedro Afonso Avvad
pedro@freitasleite.com.br



Diogo Ferraz
dferraz@freitasleite.com.br



Thiago Marigo
tmarigo@freitasleite.com.br

