

REFORMA TRIBUTÁRIA

O QUE VOCÊ PRECISA SABER SOBRE
A TRIBUTAÇÃO DE IMÓVEIS



BASTOS | BARI | VILELA | ZUGMAN

ADVOGADOS

SUMÁRIO

- 1. Reforma Tributária**
REGRAS GERAIS
- 2. Perguntas e Respostas**
OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS
- 3. Potenciais impactos às**
Holdings Patrimoniais





RECONHECIMENTOS

Somos um escritório de advocacia brasileiro, com sede em São Paulo e Goiânia, e reconhecido pelos rankings jurídicos mais relevantes do mundo

Chambers
AND PARTNERS

The
**LEGAL
500**

IFLR1000

 **análise**


LEADERS LEAGUE

ITR

 **LEXOLOGY**

 **LATINLAWYER**
250

**Somos especialistas em poucas áreas,
para sermos referência no que fazemos**

TRIBUTÁRIO

**PLANEJAMENTO PATRIMONIAL
E SUCESSÓRIO**

**CONTENCIOSO, ARBITRAGEM
E INSOLVÊNCIA**

M&A | SOCIETÁRIO

**FUNDOS DE INVESTIMENTO E
MERCADO DE CAPITAIS**

EXPERIÊNCIA EM NÚMEROS

9
BILHÕES
BRL

estruturados em
planejamentos tributários
e sucessórios

2
BILHÕES
BRL

em disputas
administrativas,
judiciais e arbitragens

2
BILHÕES
BRL

em transações
de M&A

1
BILHÕES
BRL

em transações
de mercado
de capitais

TRACK RECORD

2 BILHÕES (brl)

Assessoria e Planejamento patrimonial de fundador de empresa de tecnologia em relação a patrimônio no Brasil e no exterior, incluindo implementação de estrutura para venda fiscalmente eficiente de participações societárias.

1 BILHÕES (brl)

Assessoria e Contencioso tributário relacionado a doações provenientes do exterior e incidência de ITCMD para família brasileira listada na Forbes.

350 MILHÕES (brl)

Planejamento patrimonial e sucessório de família industrial do setor de autopeças, com objetivo de estabelecer acordo de acionistas para profissionalização da gestão e transmissão do patrimônio à terceira geração.

200 MILHÕES (brl)

Planejamento patrimonial de família detentora de mais de 400 imóveis localizados nos Estados de São Paulo e Paraná para segregação do patrimônio na segunda geração.

200 MILHÕES (brl)

Assessoria e Planejamento patrimonial de família proprietária de mais de vinte postos de combustíveis e relevante patrimônio imobiliário visando reorganização societária e segregação do patrimônio entre os membros da segunda geração.

120 MILHÕES (brl)

Assessoria tributária, societária e sucessória envolvendo patrimônio financeiro no exterior detido por família com atuação no setor de concessões rodoviárias e aeroportuárias, visando principalmente proteção patrimonial e sucessão fiscalmente eficiente.



REFORMA TRIBUTÁRIA

Regras Gerais

Período de Transição

REGRAS GERAIS

NOVOS TRIBUTOS ADVINDOS DA REFORMA:

- 1. CONTRIBUIÇÃO SOBRE BENS E SERVIÇOS (“CBS”):** competência da União Federal.
- 2. IMPOSTO SOBRE BENS E SERVIÇOS: (“IBS”):** competência dos Estados, Municípios e Distrito Federal;
- 3. IMPOSTO SELETIVO (“IS”):** competência federal, incide sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente, a serem definidos por lei complementar. Previsão de não incidência sobre operações com energia elétrica.



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS:

- (I)** base de cálculo ampla;
- (II)** os mesmos fatos geradores, bases de cálculo, alíquota, hipóteses de não incidência e sujeitos passivos;
- (III)** não integrarão as suas próprias bases de cálculo;
- (IV)** adesão à não cumulatividade plena, compensando-se o imposto devido pelo contribuinte;
- (V)** tributação no destino;
- (VI)** a CBS terá alíquota única e o IBS terá alíquota padronizada por ente federativo para todos os produtos, serviços e direitos, exceto as exceções previstas no texto constitucional; e
- (VII)** existência de um teto de alíquota da CBS e do IBS.

TRIBUTOS ATUAIS:

IPI

**PIS
COFINS**

**ICMS
ISS**

NOVOS TRIBUTOS:

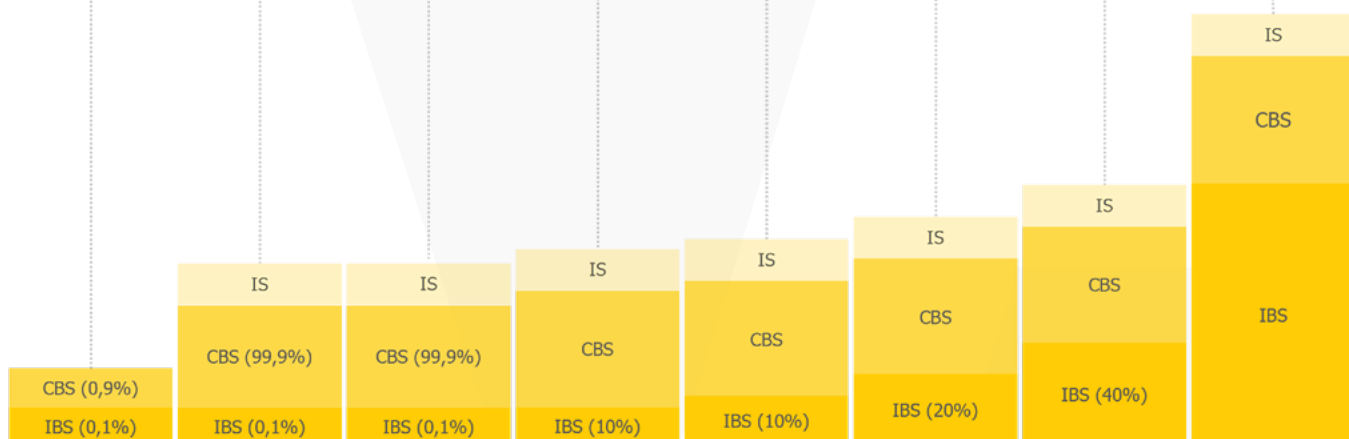
IS

CBS

IBS

PERÍODO DE TRANSIÇÃO

2025 2026* 2027** 2028** 2029 2030 2031 2032 2033



CARGA TRIBUTÁRIA

PIS/COFINS	PIS/COFINS	IPI ZFM	IPI ZFM	IPI ZFM	IPI ZFM	IPI ZFM	IPI ZFM	IPI ZFM
IPI	IPI	ICMS	ICMS	ICMS (90%)	ICMS (80%)	ICMS (70%)	ICMS (60%)	
ICMS	ICMS	ISS	ISS	ISS (90%)	ISS (80%)	ISS (70%)	ISS (60%)	

*Em 2026, o montante recolhido do IBS e da CBS será compensado com o valor devido de PIS e COFINS, no mesmo período de apuração. Foi dispensado o recolhimento da alíquota teste de IBS e CBS em 2026, para os contribuintes que cumprirem as obrigações acessórias, nos termos da legislação.

**Em 2027 e 2028, a CBS será reduzida em 0,1 (um décimo) ponto percentual.



PERGUNTAS E RESPOSTAS

Impactos sobre Operações Imobiliárias

IMPACTOS SOBRE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS

1) O IBS/CBS INCIDIRÃO SOBRE OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS?

Sim. A tributação sobre bens imóveis está regulamentada nos artigos 251 a 270 da Lei Complementar nº 214/2025.

2) QUAIS OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS SERÃO TRIBUTADAS PELO IBS/CBS?

O IBS e a CBS incidirão sobre as seguintes operações: **(i)** alienação, inclusive decorrente de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo; **(ii)** cessão a título oneroso ou constitutivo oneroso de direitos reais; **(iii)** locação, cessão onerosa e arrendamento; **(iv)** serviços de administração e intermediação de bens imóveis; **(vi)** serviços de construção civil; **(v)** servidão, cessão de uso ou de espaço; **(vii)** permissão de uso ou direito de passagem.

3) QUAIS OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS QUE NÃO SERÃO TRIBUTADAS PELO IBS/CBS?

O IBS e a CBS não incidirão sobre **(i)** operações de permuta de bens imóveis, exceto sobre a torna; **(ii)** constituição ou transmissão de direitos reais de garantia; e **(iii)** operações previstas neste artigo quando realizadas por organizações gestoras de fundo patrimonial para fins de investimento do fundo.

4) QUANDO OCORRERÁ O FATO GERADOR DO IBS/CBS EM OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS?

Considera-se ocorrido o fato gerador: **(i)** na alienação de bem imóvel, no momento do ato de alienação; **(ii)** na cessão ou no ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais sobre bens imóveis, no momento da celebração do ato, inclusive de quaisquer ajustes posteriores, exceto os de garantia; **(iii)** na locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel, no momento do pagamento; **(iv)** no serviço de administração e intermediação de bem imóvel, no momento do pagamento; e **(v)** no serviço de construção civil, no momento do fornecimento.

Considera-se alienação a adjudicação, a celebração, inclusive de quaisquer ajustes posteriores, do contrato de alienação, ainda que mediante instrumento de promessa, carta de reserva com princípio de pagamento ou qualquer outro documento representativo de compromisso, ou quando implementada a condição suspensiva a que estiver sujeita a alienação.

Nas hipóteses de locação, cessão onerosa, arrendamento, administração e intermediação de bem imóvel, o IBS e CBS serão devidos em cada pagamento.



5) QUEM SERÁ CONTRIBUINTE DO IBS/CBS NAS OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS?

Será contribuinte do IBS/CBS a pessoa física ou jurídica que realize as operações mencionadas na pergunta 2, desde que realizada no desenvolvimento de atividade econômica, de modo habitual ou em volume que caracterize atividade econômica, ou de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada.

Os adquirentes de bens imóveis serão contribuintes no caso de adjudicação, remição e arrematação em leilão judicial de bem imóvel.

No caso de pessoas físicas, configurarão atividade habitual as seguintes hipóteses:

Locação: caso, no ano-calendário anterior, a receita total com essas operações exceda R\$ 240.000,00 (atualizado pelo IPCA) E essas operações tenham por objeto mais de 03 imóveis distintos. No mesmo ano-calendário será contribuinte caso as operações de locação, cessão e arrendamento superem em 20% o valor de R\$ 240.000,00. O regulamento definirá o que são bens imóveis distintos.

Alienação: caso, no ano-calendário anterior, a pessoa física tenha realizado a venda de mais de 3 imóveis, adquiridos há menos de 5 anos; ou mais de 1 imóvel por ela construído nos últimos 5 anos. No mesmo ano-calendário, será contribuinte caso a alienação ou cessão de direitos exceda 3 imóveis e tenha mais de um imóvel construído pelo próprio alienante nos 05 (cinco) anos anteriores à data da alienação.



6) QUAL SERÁ A ALÍQUOTA DO IBS/CBS SOBRE BENS IMÓVEIS?

O Ministério da Fazenda definirá a alíquota do IBS e da CBS. Há estimativas de que a alíquota do IBS e da CBS pode alcançar 28%.

Na atividade imobiliária, as alíquotas serão reduzidas em 70% para os casos de locação, cessão onerosa e arrendamento e em 50% para as demais atividades imobiliárias, incluindo alienação.

7) QUAL SERÁ A BASE DE CÁLCULO DO IBS/CBS SOBRE OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS?

Nas atividades de locação, cessão onerosa ou arrendamento, a base de cálculo será o valor da operação.

Não serão computados no valor da locação as despesas de condomínio e valor dos tributos incidentes sobre o bem imóvel. No caso de copropriedade, o IBS e a CBS incidirão proporcionalmente sobre a parte do imóvel relativa ao coproprietário que se enquadrar na condição de contribuinte.

Nas demais hipóteses, a base de cálculo será o valor **(i)** da operação de alienação do bem imóvel; **(ii)** da cessão ou do ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais sobre bens imóveis; **(iii)** da operação de administração ou intermediação; **(iv)** da operação nos serviços de construção civil. O valor inclui juros e variações monetárias.

Não integrarão a base de cálculo **(i)** o montante do IBS e da CBS incidentes sobre a operação; **(ii)** o montante do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI); **(iii)** os descontos incondicionais; **(iv)** os reembolsos ou ressarcimentos recebidos por valores pagos relativos a operações por conta e ordem ou em nome de terceiros, desde que a documentação fiscal relativa a essas operações seja emitida em nome do terceiro.

8) EXISTIRÃO FATORES QUE REDUZIRÃO A BASE DE CÁLCULO DOS TRIBUTOS?

Sim. A depender da atividade realizada, a tributação imobiliária conta com dois redutores principais, sendo eles o redutor de ajuste (no caso de alienação) e o redutor social (no caso de alienação ou locação, cessão onerosa e arrendamento).

Redutor de ajuste (alienação):

No caso de bens imóveis de propriedade do contribuinte em 31 de dezembro de 2026, poderão ser deduzidos da base de cálculo **(i)** o valor de aquisição do imóvel atualizado ou, por opção do contribuinte, o valor de referência; **(ii)** o valor do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e do laudêmio incidentes na aquisição do imóvel; e **(iii)** as contrapartidas de ordem urbanística e ambientais pagas ou entregues aos entes públicos em decorrência de legislação federal, estadual ou municipal.

No caso de bens imóveis em construção até 31 de dezembro de 2026, à soma **(i)** do valor de aquisição do terreno; e **(ii)** do valor 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 adquiridos anteriormente a 1º de janeiro de 2027, **(iii)** o valor do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e do laudêmio incidentes na aquisição do imóvel; e **(iv)** as contrapartidas de ordem urbanística e ambientais pagas ou entregues aos entes públicos em decorrência de legislação federal, estadual ou municipal.

No caso de imóveis em construção ou de propriedade do contribuinte em 31 de dezembro de 2026, os valores serão atualizados até 31 de dezembro de 2026 pelo IPCA.

No caso de bens imóveis adquiridos a partir de 1º de janeiro de 2027, poderão ser deduzidos da base de cálculo **(i)** o valor de aquisição do imóvel; **(ii)** o valor do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e do laudêmio incidentes na aquisição do imóvel; e **(iii)** as contrapartidas de ordem urbanística e ambientais pagas ou entregues aos entes públicos em decorrência de legislação federal, estadual ou municipal.

No caso de imóveis adquiridos a partir de 1º de janeiro de 2027, o valor do redutor de ajuste fica limitado ao valor de aquisição do bem imóvel

pelo alienante, corrigido pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo, caso **(i)** a alienação ocorra em prazo inferior a 3 (três) anos, contados da data de aquisição do imóvel; **(ii)** o imóvel tenha sido adquirido de contribuinte do regime regular do IBS e da CBS; e **(iii)** não seja comprovado o recolhimento, pelo alienante: do IR sobre ganho de capital e do ITBI.

Redutor social (alienação e locação):

Na alienação de bem imóvel residencial novo ou de lote residencial realizada por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, poderá ser deduzido da base de cálculo do IBS e da CBS redutor social no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por bem imóvel residencial novo e de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por lote residencial, até o limite do valor da base de cálculo, após a dedução do redutor de ajuste.

No caso de locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel para uso residencial realizada por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, poderá ser deduzido da base de cálculo do IBS e da CBS redutor social no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por bem imóvel, até o limite do valor da base de cálculo.

Para cada bem imóvel, o redutor social poderá ser utilizado uma única vez e será atualizado pelo IPCA.

9) ALÉM DOS REDUTORES, HAVERÁ A POSSIBILIDADE DE APROVEITAMENTO DE CRÉDITOS DO IBS/CBS?

Sim. A legislação permite o creditamento amplo do IBS e CBS sobre os gastos vinculados a todas as atividades imobiliárias, independentemente dos redutores aplicáveis. A regulamentação pela Receita Federal e Comitê Gestor definirá quais custos poderão ser computados como crédito.

10) A BASE DE CÁLCULO PODERÁ, EM ALGUM MOMENTO, SER ARBITRADA PELA AUTORIDADE FISCAL?

O valor da operação poderá ser arbitrado pela autoridade fiscal quando: **(i)** não forem exibidos à fiscalização os elementos necessários à comprovação do valor da operação nos casos de documentação fiscal inidônea ou com valor notoriamente inferior ao de mercado; OU **(ii)** as declarações e informações fornecidas pelo contribuinte ou responsável forem omissas, conflitantes ou não merecerem fé.

11) COMO SERÃO TRIBUTADAS AS OPERAÇÕES DE PERMUTA DE BENS IMÓVEIS?

Os valores correspondentes aos imóveis permutados não comporão a base de cálculo do IBS/CBS, mas somente a torna. No caso de permuta entre contribuintes regulares, fica mantido o redutor de ajuste, que poderá ser utilizado em operação futura com o imóvel recebido em permuta. Na entrega de unidades a construir, o redutor de ajuste é aplicado proporcionalmente à operação de cada permutante, tomando-se por base a fração ideal das unidades permutadas. O mesmo entendimento se aplica às operações quitadas de compra e venda seguidas de confissão de dívida e promessa de dação em pagamento de unidade imobiliária.

12) COMO SERÃO TRIBUTADOS OS CONTRIBUINTES QUE REALIZAM OPERAÇÕES DE LOCAÇÃO CONTÍNUA EM PRAZO MENOR A 90 DIAS?

Locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel residencial sujeito ao regime regular de CBS/IBS, com período não superior a 90 dias ininterruptos, serão tributados de acordo com as regras de serviços de hotelaria.

Ou seja, os contribuintes proprietários de imóveis destinados a aluguel de curta duração se sujeitarão a regime específico de tributação.

13) COMO SERÃO TRIBUTADOS OS SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO (CORRETAGEM, P. EX.)?

Nos serviços de intermediação de bem imóvel, caso o ato ou negócio relativo a bem imóvel se conclua com a intermediação de mais de um corretor, pessoa física ou jurídica, será considerada como base de cálculo para incidência do IBS e da CBS a parte da remuneração ajustada com cada corretor pela intermediação, excluídos os valores pagos diretamente pelos contratantes da intermediação e os repassados entre os corretores de imóveis. Cada corretor é responsável pelo IBS e pela CBS incidente sobre a respectiva parte da remuneração.

14) COMO SERÃO TRIBUTADOS OS SERVIÇOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA?

Na incorporação imobiliária e no parcelamento de solo, o IBS e a CBS incidentes na alienação das unidades imobiliárias serão devidos em cada pagamento. Dos valores de IBS e de CBS devidos em cada período de apuração, o alienante poderá compensar os créditos apropriados relativos ao IBS e à CBS pagos sobre a aquisição de bens e serviços.

15) INCIDIRÁ O IMPOSTO SELETIVO SOBRE OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS?

Não. O Imposto Seletivo incide sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente, o que não abrange operações com bens imóveis.

A black and white photograph of a large, ornate domed ceiling. The ceiling features a grid of square medallions, each containing a circular decorative motif. The architecture is highly detailed with classical elements. A bright yellow diagonal shape cuts across the lower right portion of the image, serving as a background for the text.

POTENCIAIS IMPACTOS ÀS HOLDINGS PATRIMONIAIS

ALÍQUOTAS FINAIS

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Operação: Arrendamento/Aluguel

Holding Patrimonial (Lucro Presumido)

Antes da Reforma Tributária	*Após da Reforma Tributária
IRPJ (presumido atividade aluguel: $32\% \times 25\% = 8\%$); CSLL (presumido atividade aluguel: $32\% \times 9\% = 2,88\%$) PIS/COFINS cumulativo (3,65%) Total: 14,53% sobre a receita bruta.	IRPJ (presumido atividade aluguel: $32\% \times 25\% = 8\%$); CSLL (presumido atividade aluguel: $32\% \times 9\% = 2,88\%$) IBS/CBS: incidirá com alíquota reduzida em 70% (estima-se 8,4%) Total máx: 19,28%

Pessoa Física

Antes da Reforma Tributária	*Após da Reforma Tributária (considerando seu enquadramento como contribuinte do IBS/CBS).
IRPF: 27,5% sobre a receita (tabela progressiva)	IRPF: 27,5% sobre a receita (tabela progressiva) IBS/CBS: incidirá caso a pessoa física aufera mais de R\$ 240 mil/ano e tenha mais de 3 imóveis. Haverá 70% de redução na alíquota (estima-se 8,4%) Total máx: 35,9%

ALÍQUOTAS FINAIS

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Operação: Venda (estoque)

Holding Patrimonial (Lucro Presumido)

Antes da Reforma Tributária	*Após da Reforma Tributária
IRPJ (presumido atividade comercial: $8\% \times 25\% = 2\%$); CSLL (presumido atividade comercial: $12\% \times 9\% = 1,08\%$) PIS/COFINS cumulativo (3,65%) Total: 6,73% sobre a receita bruta.	IRPJ (presumido atividade comercial: $8\% \times 25\% = 2\%$); CSLL (presumido atividade comercial: $12\% \times 9\% = 1,08\%$) IBS/CBS: incidirá com alíquota reduzida em 50% (estima-se 14%) Total máx: 17,08%

Pessoa Física

Antes da Reforma Tributária	*Após da Reforma Tributária (considerando seu enquadramento como contribuinte do IBS/CBS).
IRPF: 15% a 22,5% sobre o ganho Obs 1: fatores de redução se aplicam na venda de imóveis (as reduções serão maiores quanto maior for o tempo em que o imóvel pertenceu ao proprietário alienante).	IRPF: sobre o ganho de capital às alíquotas de 15% a 22,5%. IBS/CBS: incidirá caso a pessoa física tenha mais de 3 imóveis no ano-calendário anterior. Haverá 50% de redução na alíquota (estima-se 14%) Total máx: 36,5%



*Os cálculos foram estimados com base numa alíquota geral de 28% para IBS e CBS.

*Possibilidade de creditamento amplo do IBS/CBS, além de utilização de redutores de ajuste da base de cálculo.

*As alíquotas aplicáveis consideram que o imóvel esteja classificado no ativo circulante da sociedade.



BASTOS | BARI | VILELA | ZUGMAN

ADVOGADOS



Av. Brig. Faria Lima, 1306, 3º andar,
Pinheiros 01451-001, São Paulo

Rua Setenta e Dois, 223, Sala 2005
Jardim Goiás 74805-480, Goiânia

+55 11 3284-5672

