

REFORMA TRIBUTÁRIA E OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS

**COMPREENSÃO, IMPACTOS E
ESTRATÉGIAS DE ADAPTAÇÃO**



SUMÁRIO

Apresentação	3
Compra e Venda de Imóveis	5
Locação de Imóveis	17
Incorporação Imobiliária	25
Contratos, Estruturas Societárias e o Período de Transição	33
Conclusão	35





Apresentação

A Reforma Tributária do Consumo (RTC), editada com base na Emenda Constitucional nº 132/2023 (EC nº 132/2023), e regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025 (LC nº 214/2025), **representa uma das mais relevantes transformações do sistema de tributação sobre o consumo no Brasil**. Sua implementação progressiva, a partir de 2026, culminará com a substituição de tributos como PIS, COFINS, ICMS e ISS por dois novos tributos: a **Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)**, de competência federal, e o **Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)**, de competência estadual e municipal. **Esse novo modelo, chamado de "IVA dual",** trará impactos significativos no setor imobiliário, exigindo maior conformidade e planejamento por parte dos agentes econômicos envolvidos. **Mais do que uma mudança técnica, trata-se da consolidação de um novo ambiente de negócios,** que demandará revisão de práticas, modelos e decisões já em curso.

Este e-book foi elaborado com o propósito de traduzir os impactos da reforma tributária no mercado imobiliário, de forma clara, acessível e com aplicação prática.

Está organizado com base nas principais operações do setor — compra e venda, locação e incorporação — e avança em abordagens complementares, como precificação, governança tributária, adequação de contratos e reestruturações jurídicas.

Ao longo dos capítulos, oferecemos análises técnicas, exemplos de boas práticas e direcionamentos estratégicos voltados aos diferentes perfis do setor: incorporadoras, investidores, locadores, empresas patrimoniais e gestores de ativos.

Nosso objetivo é ajudar os players da cadeia imobiliária a transformarem complexidade em clareza — e transição em oportunidade.

“É uma realização contribuir com este conteúdo, que busca gerar valor ao ecossistema social e econômico, promovendo conhecimento qualificado e contribuindo para a perpetuidade dos negócios”.



Heron Charneski
Sócio-fundador
Charneski Advogados



Fernanda Charneski
Sócia-fundadora
Arquitetura do Negócio

CAPÍTULO 1:

Compra e Venda de Imóveis

A reforma tributária trará mudanças significativas nas operações de compra e venda de imóveis, com novos critérios para definição de contribuintes, base de cálculo e aproveitamento de deduções.

1.1 Cenário Atual

As **peçasas físicas** que vendem imóveis estão sujeitas ao **Imposto de Renda sobre ganho de capital**, com alíquotas entre **15% e 22,5%**, conforme o valor da operação e a frequência de venda.

As **peçasas jurídicas**, por sua vez, são tributadas pelo IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, com variações conforme o regime tributário.

O quadro comparativo ilustra as principais operações nesses dois regimes:

Operação	PJ Lucro Presumido e Regime Cumulativo	PJ Lucro Real e Regime Não Cumulativo
Alienação	• IRPJ: 15% e adicional de 10% sobre a parcela que exceder R\$ 20.000,00 ao mês, ambos sobre 8% da receita • CSLL: 9% regra geral, sobre 12% da receita • PIS: 0,65% sobre a receita • COFINS: 3% sobre a receita • TOTAL ESTIMADO: 6,73% sobre a receita	• IRPJ: 15% e adicional de 10% sobre a parcela que exceder R\$ 20.000,00 ao mês, ambos sobre o lucro real • CSLL: 9% regra geral, sobre a base ajustada • PIS: 1,65% sobre a receita • COFINS: 7,6% sobre a receita • TOTAL ESTIMADO: 34% sobre o lucro e 9,25% sobre a receita

1.2 Cenário novo: o que muda com a reforma

A partir da entrada em vigor da **Lei Complementar nº 214/2025**, o modelo de tributação indireta muda profundamente. O IRPJ e a CSLL permanecem, mas surgem dois novos tributos: o **IBS** e a **CBS**, compondo o **IVA Dual**.

As regras para definir quem será contribuinte também mudam: **Pessoas físicas passam a ser contribuintes de IBS/CBS** se realizarem atividades com intuito comercial:

- Vender, no ano-calendário anterior ou vigente, **mais de 1 imóvel** por ele construído, desde que tenha sido construído pelo próprio alienante nos últimos 5 anos¹; ou
- Vender, no ano-calendário anterior ou vigente, **mais de 3 imóveis** em geral, desde que estejam no patrimônio do contribuinte há menos de 5 anos².

E as pessoas jurídicas serão contribuintes do IBS e da CBS, independentemente do regime tributário aplicável (lucro real ou presumido).

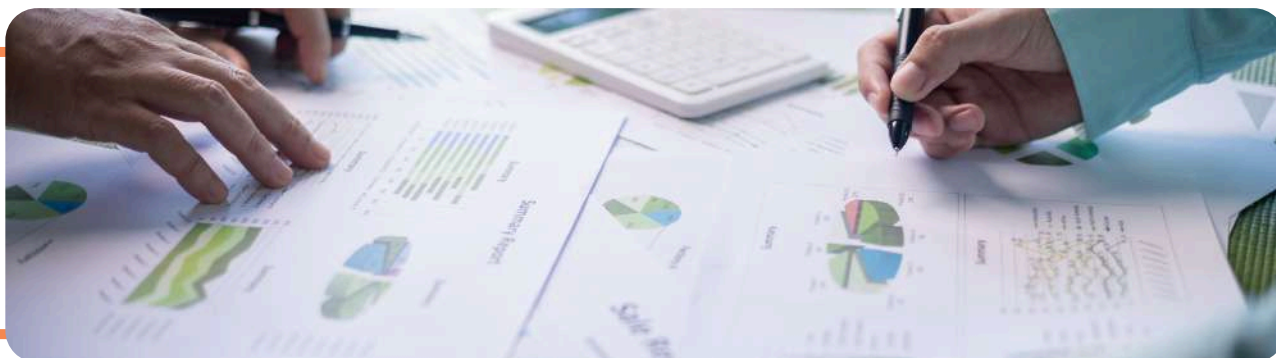
Para as operações de venda de bens imóveis, a base de cálculo será assim formada:

BASE DE CÁLCULO IBS/CBS = VALOR DE ALIENAÇÃO – REDUTORES

A legislação permite a **aplicação de dois redutores de base de cálculo**, que funcionam como forma de compensar o potencial aumento da carga tributária decorrente da entrada no novo sistema: **o redutor de ajuste e o redutor social**.

¹ Art. 251, § 1º, III, e § 2º, I, da LC 214/2025.

² Art. 251, § 1º, II, e §§ 2º, I, e 3º, da LC 214/2025.



O redutor de ajuste permite que sejam deduzidos da base de cálculo do IBS e CBS o valor do custo de aquisição do imóvel, corrigido pelo IPCA, além do valor do ITBI pago e das contrapartidas urbanísticas ou ambientais assumidas. O redutor social permite dedução adicional de até R\$ 100.000,00 para venda de imóveis residenciais novos e de R\$ 30.000,00 na venda de lotes residenciais.

A situação do imóvel também influenciará na forma de cálculo do redutor de ajuste. Conforme a LC nº 214/25:

- Se o imóvel estiver **em construção em 31/12/2026**, o custo de aquisição será composto pelo valor do terreno mais os bens e serviços adquiridos até essa data, atualizados pelo IPCA até 31/12/2026³.
- Se o imóvel já pertencer ao contribuinte em **31/12/2026**, o custo poderá ser calculado com base no valor de aquisição atualizado pelo IPCA ou, por opção, pelo valor de referência do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter)⁴.
- Para imóveis adquiridos a partir de **1º/01/2027**, o custo de aquisição será o valor efetivamente pago⁵.

Portanto, quanto maior for a diferença entre o valor de alienação e o redutor de ajuste, maior será a base de cálculo do IVA-Dual.

³ Art. 258, II, da LC 214/2025.

⁴ Art. 258, I, da LC 214/2025.

⁵ Art. 258, III, da LC 214/2025.

A LC nº 214/25 também define as alíquotas do IVA-Dual nas operações com bens imóveis. No caso de alienação, cessão de direitos reais e outros, as alíquotas de referência do IBS e da CBS (que ainda não foram definidas) serão reduzidas em **50%**.

Além dos redutores mencionados, **a nova legislação estabelece incentivos específicos** para operações que promovam a revitalização urbana. Para **projetos de reabilitação de zonas históricas e áreas críticas de recuperação urbanística**, delimitadas por lei municipal ou distrital, as alíquotas do IBS e CBS terão redução de 60%. Essa medida visa estimular investimentos em regiões que necessitam de renovação urbana, combinando desenvolvimento imobiliário com preservação histórica e melhoria da infraestrutura urbana.

Do ponto de vista do comprador, a principal mudança diz respeito ao ITBI. O Projeto de Lei Complementar nº 108/2024 (PLP nº 108/2024), que ainda não foi aprovado, propõe que o **fato gerador do ITBI passe a ser a assinatura do contrato de compra e venda**, e não mais o registro em cartório. Além disso, o PLP nº 108/2024 sugere que a **base de cálculo do ITBI seja o maior valor entre o valor da transmissão e o valor de referência (pauta fiscal)**.



Do mesmo modo, o PLP nº 108/2024 prevê a possibilidade de redução da alíquota do ITBI caso o contribuinte opte por realizar o pagamento antecipado. O projeto de lei também dispõe que, caso haja discordância quanto ao valor de referência adotado pelo Município ou Distrito Federal para a base de cálculo, caberá ao contribuinte comprovar o valor real de mercado da operação, mediante instauração de procedimento específico previsto na legislação municipal ou distrital aplicável.

Para ilustrar de forma objetiva como essas alterações impactam o mercado imobiliário, especialmente do ponto de vista dos contribuintes vendedores — sejam pessoas físicas ou jurídicas —, apresentamos a seguir dois exemplos práticos que demonstram a aplicação dos dispositivos da Lei Complementar nº 214/2025, bem como os efeitos econômicos da nova sistemática de cálculo da CBS, IBS e do ITBI na operação de compra e venda de imóveis.



Exemplos Práticos

Exemplo 1 – Pessoa física vendedora:

Felipe adquiriu 4 apartamentos em 2028 e 2029, totalizando um investimento de R\$ 1.000.000,00. Em 2033, ele pretende vendê-los por R\$ 2.000.000,00. Como venderá mais de três imóveis adquiridos há menos de cinco anos, será considerado contribuinte regular do IBS e da CBS. Na apuração do tributo, poderá deduzir R\$ 1.000.000,00 (referente ao custo dos imóveis, já atualizado pelo IPCA), R\$ 30.000,00 (relativos ao ITBI pago na aquisição) e R\$ 100.000,00 (a título de redutor social). As deduções totalizam R\$ 1.130.000,00, restando uma base de cálculo de R\$ 870.000,00, sobre a qual incidirá a alíquota de referência.

Situação Atual do IRPF (não alterada pela reforma tributária):

- **Ganho de capital:** $R\$ 2.000.000,00 - R\$ 1.000.000,00 = R\$ 1.000.000,00$
- **Alíquota média de IRPF sobre o ganho de capital:** 15%
- **Tributo devido:** $R\$ 1.000.000,00 \times 15\% = R\$ 150.000,00$

Situação Adicional de IBS e CBS com a Reforma Tributária:

- **Dedutíveis na apuração de IBS e CBS:**
 1. **Custo de aquisição corrigido (IPCA):** R\$ 1.000.000,00
 2. **ITBI (3% sobre R\$ 1.000.000,00):** R\$ 30.000,00
 3. **Redutor social (R\$ 100.000,00 para imóveis residenciais):** R\$ 100.000,00

Total de deduções: R\$ 1.130.000,00

Base de cálculo para tributação: $R\$ 2.000.000,00 - R\$ 1.130.000,00 = R\$ 870.000,00$

Comparativo

Cenário	Tributo Devido
IRPF atual (ganho de capital)	R\$ 150.000,00
CBS e IBS (reforma)	R\$ 121.800,00
IRPF + CBS + IBS	R\$ 271.800,00

- O cálculo da CBS e do IBS considera uma alíquota projetada de 14% em 2033 (28% da alíquota de referência estimada, com redução de 50%), aplicada sobre a base de cálculo de R\$ 870.000,00, e não considera eventuais créditos a que teria direito o contribuinte.
- Ao longo do período de transição (2027 a 2032), as alíquotas do IBS serão progressivamente aumentadas, até chegar ao teto da alíquota de referência combinada de 28% de IBS e CBS, usada no exemplo.
- Com a nova sistemática, além **da tributação sobre o ganho de capital pelo IR, haverá a incidência conjunta da CBS/IBS.**
- Essa mudança **impacta não só o valor do tributo, mas também as obrigações acessórias e o regime jurídico** da operação (fiscal, contábil e eventualmente societário, se reincidente).

Exemplo 2 – Pessoa jurídica vendedora:

Uma empresa de atividade imobiliária que atua no regime do lucro presumido adquiriu um terreno por R\$ 1.000.000,00 e o venderá, após obras e melhorias, por R\$ 5.000.000,00, a um negócio que será destinado para fins comerciais. Atualmente, essa operação resultaria em uma carga tributária de aproximadamente R\$ 182.500,00, considerando a alíquota de 3,65% aplicada sobre o valor total da venda, referente aos tributos de PIS e COFINS. Não está sendo considerada no exemplo a incidência de IRPJ e CSLL, que no momento segue a mesma com ou sem a reforma tributária.

Com a reforma tributária, a incidência dos tributos IBS e CBS passa a ocorrer sobre o valor agregado da operação, com a possibilidade de dedução de custos diretamente relacionados. Nesse cenário, a empresa poderá deduzir R\$ 1.000.000,00 correspondentes ao custo de aquisição atualizado do terreno (redutor de ajuste), R\$ 30.000,00 de ITBI pago na compra (alíquota de 3%), R\$ 800.000,00 em despesas com obras (materiais e mão de obra) e R\$ 100.000,00 em encargos financeiros vinculados à operação, totalizando R\$ 1.930.000,00 em deduções.

Assim, a base de cálculo cairia de R\$ 5.000.000,00 para R\$ 3.070.000,00. Considerando essa base reduzida, o valor final de IBS e CBS pode ser inferior à carga tributária atual, a depender da alíquota que vier a ser fixada e da estrutura de custos de cada empreendimento. **Isso demonstra que, mesmo em operações de maior valor e com imóveis de uso comercial, a nova sistemática pode oferecer vantagens fiscais.**

Empresa Imobiliária no Lucro Presumido

Contexto:

- Empresa no **regime do lucro presumido**, com atividade imobiliária.
- Aquisição de **terreno por R\$ 1.000.000,00**.
- Realização de **obras e melhorias (R\$ 800.000,00) + encargos financeiros (R\$ 100.000,00)**.
- Venda do imóvel **por R\$ 5.000.000,00**, para uso **comercial**.
- Local com **ITBI de 3% (R\$ 30.000,00 pagos na aquisição)**.

Situação Atual (antes da reforma tributária):

- **Tributação de PIS/COFINS pelo lucro presumido (alíquota efetiva média de 3,65%)**: Aplicada sobre o valor da receita bruta da venda.
- **Cálculo do tributo**: $R\$ 5.000.000,00 \times 3,65\% = R\$ 182.500,00$
- **IRPJ e CSLL continuarão devidos**

Situação com a Reforma Tributária (plena em 2033):

- **Dedutíveis aplicáveis:**

1. **Custo de aquisição do terreno (ajustado)**: R\$ 1.000.000,00
2. **ITBI**: R\$ 30.000,00
3. **Obras e benfeitorias**: R\$ 800.000,00
4. **Encargos financeiros diretamente vinculados**: R\$ 100.000,00

Total de deduções: R\$ 1.930.000,00

- **Nova base de cálculo**: $R\$ 5.000.000,00 - R\$ 1.930.000,00 = R\$ 3.070.000,00$

Obs.: Valor superior ao modelo atual, mas com possibilidade de compensação de créditos de insumos e encargos em operações futuras, o que pode **recompor parte da carga líquida** em empresas com portfólio contínuo.

Comparativo:

Cenário	Base de Cálculo	Alíquota Efetiva	Tributo Devido Estimado
PIS e COFINS	R\$ 5.000.000,00	3,65%	R\$ 182.500,00
CBS + IBS (28%) – nova base	R\$ 3.070.000,00	14% (redutor de 50%)	R\$ 429.800,00

- Nesse exemplo, a diferença de imposto aplicado é de R\$ 247.300,00, o que corresponde a um aumento de 235% na carga tributária da operação.
- No regime atual, a base tributável é a **receita bruta**, com alíquota reduzida, mas **sem deduções específicas**.
- No modelo da reforma, apesar de a alíquota ser significativamente mais alta, a incidência recai sobre uma **base de valor agregado**, permitindo **dedução de insumos, encargos e aquisições**.
- A depender da **estrutura de custos e do aproveitamento de créditos**, o modelo do IBS/CBS **pode se tornar vantajoso em operações com margem estreita** ou com maior complexidade de estruturação (como incorporações parciais, retrofit, SPEs e operações de repasse).
- Estratégias de **planejamento fiscal, financeiro e societário** serão determinantes para **manutenção de competitividade pós-2026**.



Questões contábeis:

De acordo com a LC 214/2025, os tributos incidem sobre operações onerosas com bens e serviços, incluindo a compra, venda, locação ou alienação de imóveis. Essas regras são independentes de como o imóvel esteja classificado contabilmente. Por exemplo, atualmente, PIS e COFINS não incidem sobre a venda de imóveis registrados no ativo imobilizado, mas a CBS irá incidir sobre essas operações, independentemente do registro do imóvel como estoque (ativo circulante) ou imobilizado.

Apesar disso, podem haver determinadas intersecções e controvérsias entre a apuração do IVA-Dual e a contabilização de imóveis.

O valor inicial do redutor de ajuste considera o “valor de aquisição” do imóvel, nele incluído o ITBI incidente na aquisição e as contrapartidas municipais⁶. A LC 214/25 é silente sobre se esse “valor de aquisição” deve corresponder ao valor contábil, hipótese em que poderia estar diminuído dos encargos de depreciação e amortização, quando aplicáveis. O contribuinte deverá então verificar, em comparação com o valor de referência, a base mais favorável para aplicar o redutor de ajuste.

Um impacto contábil indireto pode decorrer ainda da forma de apuração dos novos tributos (IBS e CBS) para as empresas que venham a adquirir imóveis para suas atividades, classificando-os como ativo imobilizado. Nesse caso, as regras contábeis estabelecem que o custo de aquisição do imobilizado inclui os tributos não recuperáveis. Atualmente, empresas do setor imobiliário em geral não são contribuintes de ICMS, IPI e no próprio PIS e COFINS substituem o recolhimento pelo RET – Regime Especial de Tributação. Nesses casos, o valor da aquisição do imobilizado inclui todos os tributos incidentes, pois não são recuperáveis.

Com a RTC, dado que o IBS e a CBS serão recuperáveis pela empresa contribuinte que adquirir os imóveis, os novos tributos serão tratados fora da base de custo do imobilizado, o que terá impactos sobre a base depreciável do ativo e, por consequência, na apuração de resultados.

Leitura complementar:

Para mais informações sobre a “Contabilização de Imóveis e os Impactos Tributários na sua Alienação”, consulte o artigo do Prof. Heron Charneski na obra **“Tributação da Atividade Imobiliária”**, publicada pela APET - Associação Paulista de Estudos Tributários



⁶ Art. 257, § 2º, I, e Art. 258, I, “a”, e § 6º, da LC 214/2025

CAPÍTULO 2:

Locação de Imóveis

A reforma tributária também alterará de forma relevante a tributação sobre as receitas locatícias no setor imobiliário. Tanto pessoas físicas quanto jurídicas passarão a observar novos critérios e alíquotas sob o regime do IVA dual.

Nesse novo cenário, empresas gestoras de ativos, family offices, proprietários patrimoniais e operadores de built-to-rent precisarão revisar contratos, reavaliar modelos de precificação e incorporar critérios tributários na análise de retorno sobre o capital investido.

Atualmente, a tributação sobre receitas de locação de imóveis varia conforme a natureza do locador — pessoa física ou jurídica — e, para as pessoas jurídicas, de acordo com o regime tributário adotado.

Para as **pessoas físicas, os rendimentos de aluguel são tributados exclusivamente pelo Imposto de Renda**, com alíquotas progressivas que variam de **7,5% a 27,5%**, conforme a faixa mensal de rendimento.

Já as **pessoas jurídicas estão sujeitas a um conjunto mais amplo de tributação:**

- **No lucro presumido**, o IRPJ e a CSLL são calculados sobre uma base presumida de 32% da receita, resultando em carga combinada de cerca de 6,73%, acrescida de PIS e COFINS no regime cumulativo (alíquota total de 3,65%), o que leva **a uma carga efetiva aproximada de 14,53% sobre a receita**.
- **No lucro real**, por sua vez, o IRPJ incide sobre o lucro líquido efetivo (15% e adicional de 10% sobre o que exceder R\$ 20.000,00 ao mês), ao passo que a CSLL incide sobre a base ajustada de 9%, com possibilidade de dedução de despesas, enquanto o PIS e a COFINS são apurados no regime não cumulativo, com alíquotas de 1,65% e 7,6%, respectivamente, e direito a créditos. **A carga total nesse regime pode variar significativamente conforme a estrutura de custos do imóvel e do negócio.**

Para uma melhor compreensão a respeito das diferenças de cada regime, abaixo, elenca-se quadro comparativo:

Operação	PJ Lucro Presumido e Regime Cumulativo	PJ Lucro Real e Regime Não Cumulativo
Locação	• IRPJ: 15% e adicional de 10% sobre a parcela que exceder R\$ 20.000,00 ao mês, ambos sobre 32% da receita • CSLL: 9% regra geral, sobre 32% da receita • PIS: 0,65% sobre a receita • COFINS: 3% sobre a receita • 14,53% sobre a receita	• IRPJ: 15% e adicional de 10% sobre a parcela que exceder R\$ 20.000,00 ao mês, ambos sobre o lucro real • CSLL: 9% regra geral, sobre a base ajustada • PIS: 1,65% sobre a receita • COFINS: 7,6% sobre a receita • 34% sobre o lucro e 9,25% sobre a receita

A partir de 2027, com a entrada em vigor plena da CBS e do IBS, a locação de imóveis passa a ser tributada por esses tributos sobre o consumo, conforme a agenda do período de transição.

Segundo a LC nº 214/2025, as pessoas físicas apenas serão consideradas contribuintes regulares do IBS/CBS nas hipóteses em que (i) possuírem mais de 3 imóveis alugados com receita anual superior a R\$ 240mil⁷; ou (ii) a receita total anual oriunda de locação exceder R\$ 288 mil anuais⁸.

⁷ Art. 251, § 1º, I, da LC 214/2025.

⁸ Art. 251, § 1º, II, e § 3º, da LC 214/2025.

⁹ Art. 259, da LC 214/2025.

Para as pessoas jurídicas, todas as receitas de locação passam a ser tributadas pelo novo sistema.

Aplica-se o chamado redutor social, que permite deduzir R\$ 600,00 mensais por imóvel residencial locado da base de cálculo da CBS e do IBS⁹.

A alíquota de referência do IVA-Dual ainda não foi estimada, mas a legislação já estabelece um redutor de 70% sobre a alíquota padrão.

Além disso, como já mencionado, **a legislação prevê um incentivo adicional para locação de imóveis em projetos de reabilitação urbana. Quando se tratar de locação em zonas históricas ou áreas críticas de recuperação urbanística, delimitadas pelos municípios, a redução das alíquotas será ainda maior: 80% sobre as alíquotas de referência do IBS e CBS.** Esse benefício ampliado reflete a importância estratégica de manter esses espaços ocupados e economicamente ativos, contribuindo para a revitalização sustentável de centros urbanos históricos e áreas degradadas que necessitam de renovação.

Contudo, para contratos de locação firmados até **16/01/2025**, as empresas poderão optar por um regime de transição previsto na referida lei, o qual prevê **alíquota fixa de 3,65% do IVA-Dual** sobre a receita bruta efetivamente recebida.

Essa opção é atrativa, pois se aproxima do regime atual de PIS/COFINS cumulativo, mas tem contrapartidas: **(i)** impede a apropriação de créditos fiscais da CBS e IBS sobre os custos e despesas do imóvel e das demais atividades do contribuinte; e **(ii)** não permite o uso do redutor social. No caso de contratos não residenciais, essa opção só será válida se o contrato estiver registrado em cartório ou disponibilizado à Receita Federal e ao Comitê Gestor do IBS até **31/12/2025**.

⁹ Art. 259, da LC 214/2025.

Importante destacar que receitas financeiras e variações monetárias decorrentes da operação de locação também serão tributadas, o que pode representar um impacto relevante para locadores profissionais.

Ainda, para locações residenciais inferiores a 90 dias, a tributação seguirá o regime diferenciado de hotelaria, com redução de 40% na alíquota.

Diante desse novo cenário, é essencial que locadores, especialmente pessoas jurídicas, avaliem com cautela os impactos financeiros e operacionais da reforma tributária sobre suas receitas locatícias. A escolha entre o regime definitivo e o regime de transição exigirá uma análise considerando o perfil da operação, os contratos vigentes e a possibilidade de aproveitamento de benefícios fiscais. Para ilustrar os efeitos práticos dessas mudanças, apresentamos a seguir um exemplo concreto que compara os custos tributários nos regimes atual e futuro.



Exemplo prático: empresa locadora

Uma empresa loca 10 imóveis residenciais, com receita mensal de R\$ 80.000,00. **No modelo atual, com PIS/COFINS cumulativo (3,65%), paga R\$ 2.920,00 por mês.**

Com a reforma tributária, essa atividade passa a ser tributada pela CBS e IBS. Considerando uma alíquota de referência de 27,5% e aplicando o redutor de 70%, a alíquota efetiva será de 8,25%. A empresa também pode aplicar o redutor social de R\$ 600,00 por imóvel, abatendo R\$ 6.000,00 da base mensal.

Com isso, a base de cálculo cai de R\$ 80.000,00 para R\$ 74.000,00, e a tributação será de R\$ 6.105,00 por mês (8,25% de R\$ 74.000,00) — mais que o dobro da carga atual individualizada dos contratos.

No regime de transição (3,65%), o valor permanece em R\$ 2.920,00/mês, mas sem direito a créditos nem ao redutor social. A decisão entre os regimes exigirá análise individualizada dos contratos.



Comparativo de Carga Tributária – Empresa Locadora de Imóveis Residenciais

Receita mensal: R\$ 80.000,00 | 10 unidades locadas

Cenário	Alíquota Efetiva	Base de Cálculo	Tributo Mensal
Modelo atual (PIS/COFINS cumulativo)	3,65%	R\$ 80.000,00	R\$ 2.920,00
Regime de transição (CBS)	3,65% (sem créditos)	R\$ 80.000,00	R\$ 2.920,00
Regime permanente (CBS + IBS)	8,25% (com redutores)	R\$ 74.000,00 *	R\$ 6.105,00

*Base reduzida com aplicação de redutor social de R\$ 600,00 por imóvel.

- **Nesse exemplo, a diferença de imposto aplicado é de R\$ 3.185,00, o que corresponde a um aumento de 109,1% na carga tributária da operação.**
- A carga tributária **mais que dobra (+109%)** no regime permanente, mesmo com os **redutores aplicáveis (70% da alíquota + R\$ 600,00/unidade)**.
- O **regime de transição mantém a carga atual, mas sem aproveitamento de redutores sociais nem créditos de insumos.**
- Empresas com portfólios residenciais precisarão **avaliar contrato a contrato**, pois a **escolha entre permanecer no regime cumulativo, optar pelo não cumulativo ou planejar migração parcial** pode afetar significativamente a rentabilidade líquida.

Recomendações para empresas locadoras:

Num cenário como o descrito, em relação a contratos firmados até 16/01/2025, a empresa locadora poderia avaliar a opção pelo regime transitório opcional com alíquota reduzida de 3,65% até o fim do contrato, no caso de contratos comerciais, ou até 31/12/2028, no caso de contratos residenciais.

Para isso, **precisará atentar até 31/12/2025:**

- Confirmar que os contratos de locação firmados até 16/01/2025 estejam com **firma reconhecida ou assinatura eletrônica válida**; e
- Garantir que os contratos **sejam registrados** em cartório (Registro de Imóveis ou Títulos e Documentos) até **31/12/2025**, ou estejam formalmente disponibilizados à Receita Federal/Comitê Gestor do IBS.

Caso não sejam cumpridos esses requisitos, os contratos perderão o direito à alíquota de 3,65% e ficarão sujeitos à tributação plena ou até maior, caso o IBS e a CBS finais excedam limites.

Locadores pessoa física ou pessoa jurídica precisam acompanhar receita anual: se excederem **R\$ 240.000,00** em locações ou mais de 3 imóveis, tornam-se contribuintes obrigatórios do IBS e da CBS.

Recomendações para empresas locatárias:

No caso de locatários que sejam contribuintes do IBS e da CBS, esses poderão se apropriar de créditos tributários gerados pelos aluguéis, porém sob alíquotas diferentes em relação à atual apropriação de créditos de PIS e COFINS no regime não cumulativo, à alíquota combinada de **9,25%**.

Já locatários optantes pelo Simples Nacional não terão crédito de IBS e CBS e arcarão com o tributo como custo direto, repassado no aluguel.

Assim, as empresas locatárias devem considerar, até 31/12/2025, os impactos das mudanças no regime tributário dos seus locadores e revisar ou aditivar contratos de locação para incorporar cláusulas de repasse e/ou de reequilíbrio econômico-financeiro.

Pontos de Atenção Imediata para Locadores e Locatários:

- Identificar contratos firmados até 16/01/2025
- Se pessoa física locadora, verificar se há mais de 3 imóveis alugados com receita de locações superior a R\$ 240 mil para essas operações no ano calendário anterior, ou receita de locações superior a R\$ 288 mil no ano vigente, independente da quantia de imóveis locados
- Formalizar registro cartorial ou eletrônico até 31/12/2025, se o regime de transição for o mais vantajoso
- Simular carga tributária com e sem redutores
- Reavaliar cláusulas de repasse e reequilíbrio nos contratos vigentes

Mais do que uma mudança técnica, a reforma na tributação da locação exige visão estratégica. A nova sistemática afeta diretamente a precificação, a margem líquida e a rentabilidade dos contratos, impondo adaptações contratuais e operacionais. O momento é oportuno para revisar portfólios, simular impactos, avaliar regimes e garantir segurança na transição.



CAPÍTULO 3:

Incorporação Imobiliária

As atividades de incorporação imobiliária também serão impactadas pelo novo sistema tributário. Atualmente, incorporadoras podem optar pelo Regime Especial de Tributação (RET). A partir da RTC, o RET será mantido, mas com importantes ajustes transitórios.

As decisões de lançamento, registro e afetação entre 2026 e 2028 terão impactos duradouros no modelo de negócio. Planejar os próximos empreendimentos com foco nesse marco legal é essencial para garantir previsibilidade tributária e competitividade comercial.

1. O que é o RET hoje e por que ele é relevante

O **RET**, previsto na Lei nº 10.931/2004, **simplifica e reduz a carga tributária** das atividades de incorporação, ao substituir os tributos federais (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) por **uma alíquota única de 4%** sobre a receita da incorporação (ou 1% em projetos de habitação social).

Esse regime tem três efeitos principais:

- **Unifica a apuração e o pagamento dos tributos** federais.
- **Reduz significativamente a carga tributária total** em comparação ao lucro presumido ou real.
- **Garante previsibilidade financeira** para o ciclo de incorporação, que é longo e intensivo em capital.

Na prática, o RET é uma ferramenta de planejamento tributário essencial para incorporadoras, especialmente as que operam com margem ajustada e alto volume de vendas.

2. O que muda com a Reforma Tributária (RTC)

Com a Emenda Constitucional nº 132/2023 e a LC nº 214/2025, o RET passa a ser um regime em extinção:

- **Será mantido apenas para empreendimentos registrados até 31/12/2028**, com patrimônio de afetação instituído até essa data.
- A partir de 2029, as novas incorporações **não poderão mais optar pelo RET** e estarão sujeitas à **tributação pelo IVA Dual** (CBS + IBS), com carga e regras distintas.

A partir de 2029, esses projetos passarão a se submeter a um **regime de transição, com CBS em substituição a PIS/COFINS, iniciando com alíquota de 2,08% para imóveis padrão e 0,53% para imóveis de interesse social**. Nesse regime temporário, não haverá a apropriação de créditos não cumulativos, nem a dedução dos redutores de ajustes previstos no regime permanente.

Para o regime permanente, aplicável obrigatoriamente a partir de 2029, o contribuinte do regime regular de IBS e CBS poderá descontar créditos não cumulativos e a nova legislação prevê, ainda, para o setor de incorporação, a aplicação de redutores relevantes: o redutor social e o redutor de ajuste. Este último permite descontar da base de cálculo, além do custo de aquisição atualizado pelo IPCA, o valor do ITBI e contrapartidas ambientais e urbanísticas. Já o redutor social autoriza a dedução de R\$ 100 mil por unidade residencial nova e R\$ 30 mil por lote residencial.

Tais medidas têm como objetivo amortecer a nova carga tributária, especialmente em projetos voltados à habitação de interesse social, em linha com políticas públicas de estímulo ao acesso à moradia.

Incorporadoras patrimoniais e familiares — muitas vezes com atuação regional e em projetos de menor escala — devem avaliar se antecipar o uso do RET até 2028 é mais vantajoso do que migrar direto para o novo regime. A articulação entre estrutura societária, custo da terra e viabilidade tributária será decisiva para essa escolha.

As atividades de incorporação, portanto, passarão a demandar atenção redobrada quanto ao enquadramento dos empreendimentos e à correta aplicação dos redutores fiscais previstos na nova legislação. Nesse contexto, um exemplo prático ajuda a evidenciar os impactos tributários concretos que as incorporadoras deverão considerar em seus planejamentos.

Abaixo segue um **exemplo numérico descritivo** para ilustrar o **impacto do fim do RET**, comparando:

- Regime atual com RET
- Regime de transição (CBS)
- Regime permanente (CBS + IBS) com e sem aplicação dos redutores (sociale de ajuste).

Exemplo prático: Incorporadora

Exemplo comparativo: Incorporação de empreendimento padrão **Premissas:**

- Receita total do empreendimento (VGV Estimado): **R\$ 40.000.000,00**
- Valor de venda da unidade: **R\$ 400.000,00**
- Custo de terreno por unidade: **R\$ 100.000,00**
- ITBI e contrapartidas urbanísticas: **R\$ 10.000,00**
- Total de unidades: **100**

1. RET atual (regime vigente até 2028)

- Alíquota única: **4%**
- **Incidência:** Receita total

Cálculo:

- $R\$ 40.000.000,00 \times 4\% = \mathbf{R\$ 1.600.000,00}$ (tributo total)

Simples, com carga tributária conhecida e sem necessidade de controles complexos.

2. Regime de transição (CBS substituindo PIS/COFINS, a partir de 2029 para projetos registrados até 2028)

- Alíquota CBS: **2,08%**
- **Sem redutores aplicáveis**
- **Sem crédito de insumos**

Cálculo:

- $R\$ 40.000.000,00 \times 2,08\% = \mathbf{R\$ 832.000,00}$

Apenas CBS, mas **IRPJ e CSLL voltam a incidir**, podendo aumentar o total para algo entre **8% e 10%** no lucro presumido(excluindo PIS/COFINS já substituídos pela CBS).

Carga tributária tende a ser maior que o RET, principalmente somando os tributos de lucro.

3. Regime permanente (CBS + IBS) sem redutores

- Alíquota de referência combinada: 14% (CBS + IBS estimados em 28% com redutor de 50%)
- Receita total: R\$ 40.000.000,00

Cálculo:

- $R\$ 40.000.000,00 \times 14\% = \mathbf{R\$ 5.600.000,00}$

Com crédito de insumos? Sim, mas sujeito a regras. Sem redutores, **impacto direto na margem.**

4. Regime permanente (CBS + IBS) com redutores aplicados

Dedutíveis:

- **Terreno + ITBI/contrapartidas:** R\$ 110.000,00/unidade $\times$ 100 = R\$ 11.000.000,00
- **Redutor Social (unidades residenciais novas):** R\$ 100.000,00/unidade $\times$ 100 = R\$ 10.000.000,00
- **Total de redutores aplicados:** R\$ 21.000.000,00

Nova base de cálculo:

R\$ 40.000.000,00 – R\$ 21.000.000,00 = R\$ 19.000.000,00

Cálculo do tributo:

R\$ 19.000.000,00 $\times$ 14% = R\$ 2.660.000,00

Redução expressiva, mas ainda superior ao RET.

Comparativo final

Cenário	Base de cálculo	Alíquota efetiva	Tributo total (estimado)
RET (4%)	R\$ 40.000.000,00	4%	R\$ 1.600.000,00
Transição (CBS 2,08%)	R\$ 40.000.000,00	2,08% + IR/CSLL	R\$ 832.000,00 + IRPJ/CSLL
Permanente sem redutor	R\$ 40.000.000,00	14%	R\$ 5.600.000,00
Permanente com redutores	R\$ 19.000.000,00	14%	R\$ 2.660.000,00

Conclusão

- O **RET segue sendo o regime mais vantajoso**, enquanto vigente;
- O **regime de transição alivia o impacto da CBS**, mas perde previsibilidade com IRPJ e CSLL;
- O **regime permanente exige planejamento detalhado** para aplicar os redutores corretamente;
- Incorporadoras precisarão **rever o cronograma de lançamentos** até 2028 e planejar o pós-RET com rigor técnico e suporte especializado.

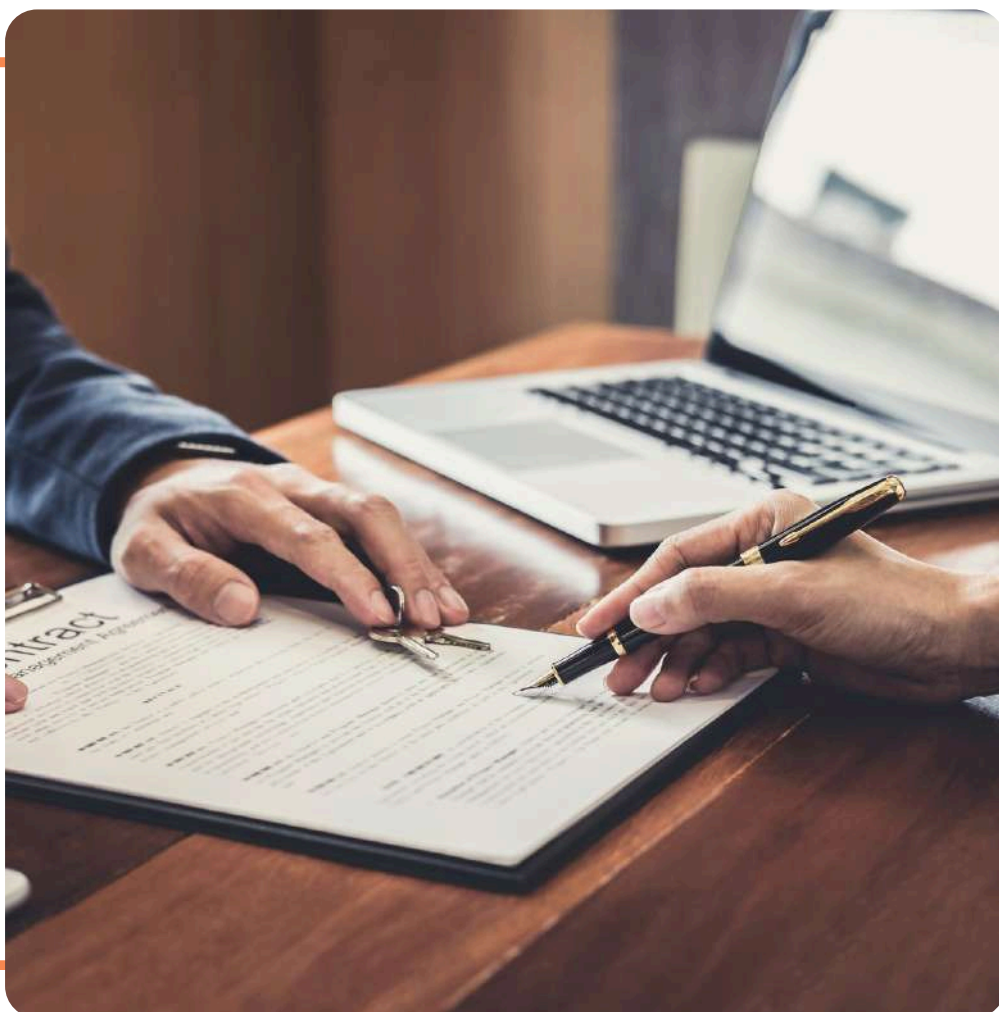
Recomendações para incorporadoras

- Avaliar viabilidade de registrar novos projetos com afetação até 31/12/2028 para permanecer no RET;
- Projetar impactos financeiros com e sem redutores no regime permanente;
- Estabelecer governança fiscal integrada à precificação e cronograma de lançamento;
- Atualizar contratos-padrão para prever cenários de migração tributária;
- Buscar apoio jurídico-contábil para registro adequado e aproveitamento integral dos incentivos.

A transição para o novo regime da incorporação exigirá visão estratégica, segurança jurídica e planejamento fiscal preciso.

Comparação ilustrativa: RET x nova tributação

Cenário	RET Atual	Regime de Transição (CBS)	Regime Permanente (CBS + IBS)
Aplicação	Até 2028	Empreendimentos registrados até 2028, a partir de 2029	Novos empreendimentos a partir de 2029
Alíquota	4% (ou 1%)	2,08% (ou 0,53%) CBS	Alíquota reduzida (14%) com redutores
Créditos tributários	Não	Não	Sim, com controles complexos
Redutores (social/ajuste)	Não aplicável	Não aplicável	Aplicáveis (ex: R\$ 100 mil por unidade nova)
Simplicidade	Alta	Média	Baixa
Carga tributária estimada	Menor	Intermediária	Potencialmente maior



A substituição do RET por regimes mais complexos e potencialmente mais onerosos **representa um dos maiores impactos da Reforma Tributária sobre o setor imobiliário**. Incorporadoras terão de:

- **Antecipar registros e afetações até 2028**, para garantir acesso ao RET.
- **Rever seus modelos financeiros**, considerando os redutores do novo regime.
- **Estruturar controles** para aproveitamento de créditos, no pós-RET.
- **Planejar juridicamente os contratos**, para mitigar riscos na transição.

CAPÍTULO 4

Contratos, Estruturas Societárias e o Período de Transição

Durante o período de transição da reforma tributária (2026–2033), será fundamental revisar contratos e estruturas societárias existentes para adequar cláusulas e mitigar riscos de desequilíbrio econômico-financeiro.

Sugere-se atenção a cláusulas de reequilíbrio tributário, revisão de contratos de permuta, SPEs com múltiplos ativos e sociedades patrimoniais, especialmente aquelas em regime presumido.

A coexistência de diferentes regimes tributários durante o período de transição poderá gerar assimetrias e disputas. Recomenda-se realizar auditoria preventiva nas SPEs, com atenção à origem do terreno, forma de aporte, contratos de permuta e mútuos entre partes relacionadas, evitando riscos de autuação ou perda de benefícios. A reformulação de estruturas societárias poderá, inclusive, viabilizar compensações mais eficientes de créditos tributários entre operações correlatas.

Boas Práticas e Estratégias de Adaptação

A adaptação à reforma exige uma abordagem proativa. Abaixo, reunimos boas práticas que devem nortear o setor no curto e médio prazo:

- **Realizar mapeamento das operações** por tipo de imóvel, modelo de negócio e perfil de adquirente;
- **Atualizar planilhas de viabilidade** com simulações tributárias considerando redutores e créditos;
- **Reavaliar cláusulas contratuais** com foco em reequilíbrio tributário, responsabilização e margem líquida;

- **Avaliar estruturas societárias** para isolar impactos e otimizar compensações de créditos;
- **Promover treinamentos internos** para atualização de times jurídico, fiscal e comercial;
- **Estabelecer rotinas de revisão** contábil e tributária com suporte técnico qualificado;
- **Iniciar transição para sistema** de gestão tributária compatível com o IVA Dual.

A adaptação à reforma não será feita por um único setor ou profissional isoladamente. **Requer sinergia entre jurídico, contábil, financeiro, engenharia, comercial e governança.** Parcerias estratégicas com especialistas em tributação e estruturação de negócios imobiliários serão fundamentais para garantir conformidade, preservar margem e aproveitar oportunidades de ganho de eficiência.



CONCLUSÃO

A Reforma Tributária inaugura uma nova era para o mercado imobiliário brasileiro. A introdução do IVA Dual transformará a forma como incorporadoras, locadores, investidores e demais agentes econômicos organizam suas operações, contratos e estruturas tributárias.

Embora o novo sistema traga alíquotas de referência elevadas, a legislação também oferece redutores relevantes e regimes de transição que, se corretamente aplicados, podem evitar aumentos excessivos na carga tributária e até gerar ganhos de eficiência.

Mais do que reagir, **o momento exige análise técnica, decisões bem embasadas e articulação entre as áreas jurídica, contábil e de inteligência de negócios.** Quem **se antecipa aos impactos**, revisando seus modelos com estratégia e precisão, **terá vantagem competitiva para liderar esse novo ciclo do setor.**

Salientamos a importância de acompanhar a tramitação do PL 1.087/2025, que dispõe sobre a tributação mínima de altas rendas e a consequente tributação sobre lucros e dividendos. Essas mudanças, caso aprovadas, também poderão impactar o retorno de investimentos de pessoas físicas no mercado imobiliário via SPE's e SCP's já a partir de 2026.

A equipe do **Charneski Advogados** está preparada para oferecer suporte jurídico especializado, e a **Arquitetura do Negócio** contribui com visão estratégica e soluções sob medida para a reorganização de ativos, contratos e estruturas de negócio. **Conte conosco para navegar esse cenário de mudanças com segurança e protagonismo.**

O escritório **Charneski Advogados** é referência em assuntos tributários e societários há mais de 16 anos. Somos identificados por uma atuação técnica, ética, inovadora e com impacto estratégico, contribuindo para o sucesso das organizações de todos os portes e segmentos atendidos.

ESPECIALIDADES

► DIREITO TRIBUTÁRIO

CONSULTORIA TRIBUTÁRIA: Pareceres jurídicos, opiniões legais e soluções preventivas que buscam proporcionar segurança na tomada de decisão, mitigar riscos e gerar eficiência.

CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO: defesa estratégica do contribuinte em processos administrativos e judiciais em todas as instâncias, incluindo CARF e Tribunais Superiores (STF e STJ).

► DIREITO SOCIETÁRIO

Estruturação empresarial completa, incluindo governança, reestruturações e combinações societárias.

► DIREITO CONTÁBIL

Aplicação do nosso know-how às questões jurídicas que envolvem conhecimentos contábeis aprofundados.

► ORGANIZAÇÃO PATRIMONIAL E SUCESSÕES

Planejamento com foco na eficiência tributária e preservação do legado familiar.



Endereços

Porto Alegre

Rua Antônio Carlos Berta, 475 –
Conjs. 1806, 1807 e 1808

São Paulo

Avenida Paulista, nº 2.300, Andar Pilotis -
Edifício São Luiz - Sala 26B - CEP 01310-300



**Arquitetura
do Negócio**
INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA

20 ANOS DE ATUAÇÃO ESTRATÉGICA

Consultoria especializada em inteligência estratégica, estruturação de negócios e apoio à governança no setor imobiliário. Atua ao lado de incorporadoras, investidores e grupos familiares, promovendo diagnósticos, organização de ativos e estruturação de modelos de negócio sob medida para o crescimento com segurança e alinhamento estratégico.

Conte conosco nessa jornada de adaptabilidade e estratégia para perpetuidade dos negócios.



fernanda@arquiteturadonegocio.com.br

www.arquiteturadonegocio.com.br



@arquiteturadonegocio



Arquitetura do Negócio

Tel.: +55 51 99321-5186

Endereço: FK Convenience Offices, Jardim Europa | Rua Antônio Carlos Berta, 475 - Sala 1806 | Porto Alegre - RS

E-mail: atendimento@arquiteturadonegocio.com.br



FICHA TÉCNICA

REDATORES TÉCNICOS:

Heron Charneski

CEO – Charneski Advogados

João Vitor Janson

Advogado Associado – Charneski Advogados

Fernanda Bolzani Petersen Charneski

CEO – Arquitetura do Negócio

COMUNICAÇÃO

Adriana F. Castro

Head de Marketing – Charneski Advogados

DESIGN E PLATAFORMAS DIGITAIS

Tá Ligado

+55 (51) 3333.8276

CHARNESKI@CHARNESKI.COM.BR

@CHARNESKIADVOGADOS

WWW.CHARNESKI.COM.BR

As informações contidas neste estudo estão baseadas na legislação vigente em 01º/09/2025, devendo ser observadas eventuais alterações e regulamentações futuras. Qualquer recomendação, análise ou opinião contida nesta mensagem tem caráter meramente informativo e não foi destinada ou escrita para ser utilizada, e não deve ser utilizada, por qualquer pessoa: (a) na promoção, divulgação ou recomendação de qualquer transação, plano ou procedimento; ou (b) para o propósito de evitar penalidades que poderiam ser impostas pela legislação em seu sentido mais amplo. Qualquer dúvida sobre os assuntos em destaque, favor consultar os profissionais de Charneski Advogados.

Direitos de reprodução reservados a

Charneski
ADVOGADOS

 **Arquitetura
do Negócio**
INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA