

CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



REFORMA TRIBUTÁRIA DO CONSUMO

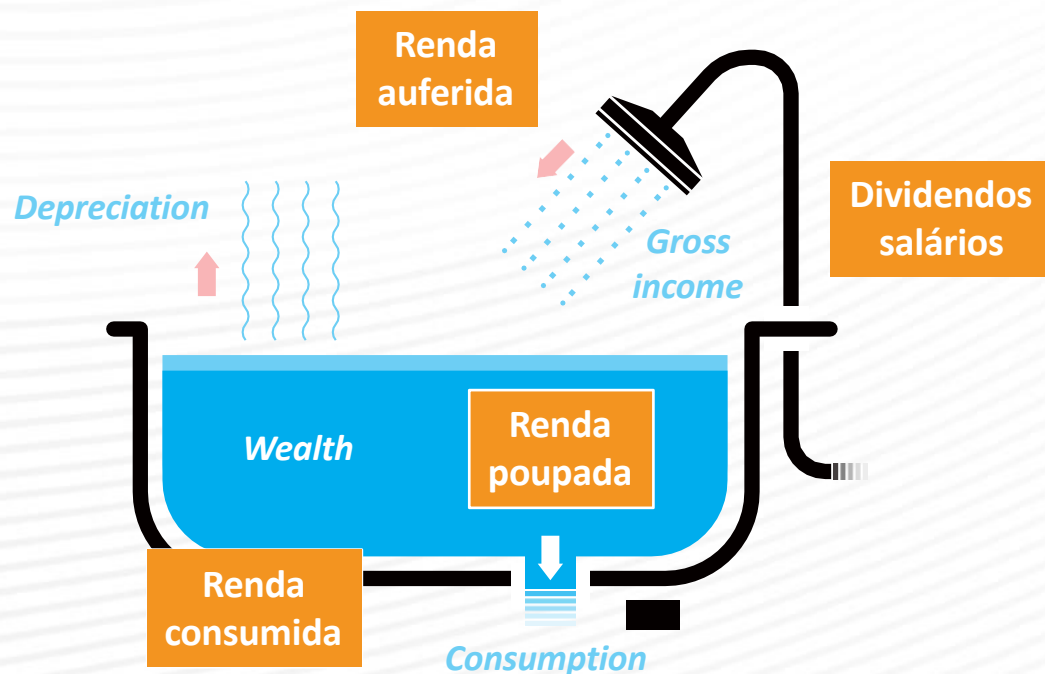
Setor Imobiliário

Junho/2025

Rodrigo Dias – VBD Advogados

O QUE É O IVA?

Imposto sobre Valor Adicionado



Imposto cobrado em cada etapa da cadeia de fornecimento, sempre que houver acréscimo de valor ao produto ou serviço

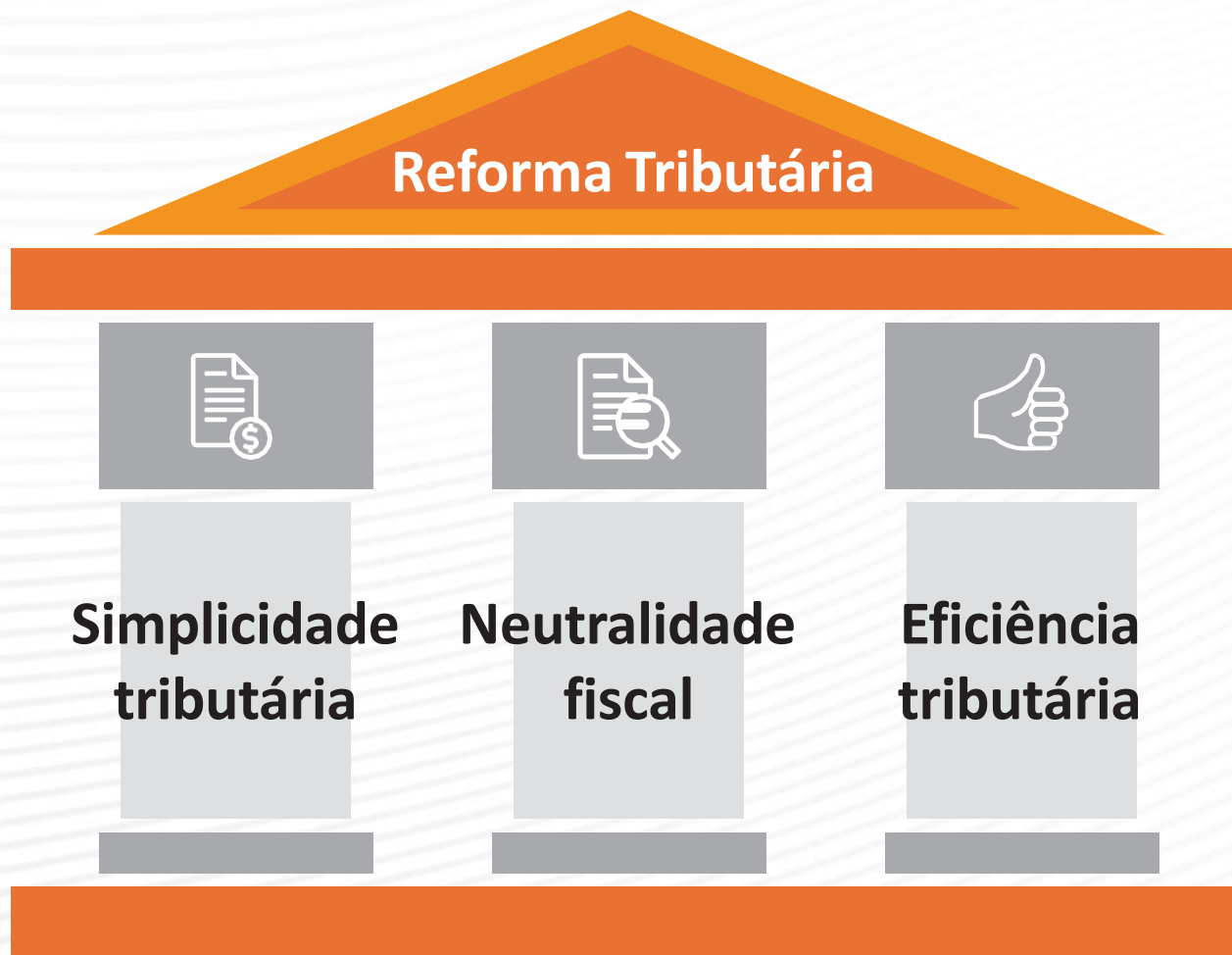


O valor do imposto é suportado pelo consumidor final

Fonte: <https://www.core-econ.org/the-economy/v1/book/text/10.html#figure-10-1>



PILARES DA REFORMA TRIBUTÁRIA



OBJETIVOS

- ✓ Redução de litígios
- ✓ Transparência
- ✓ Não cumulatividade plena
- ✓ Tributação no destino

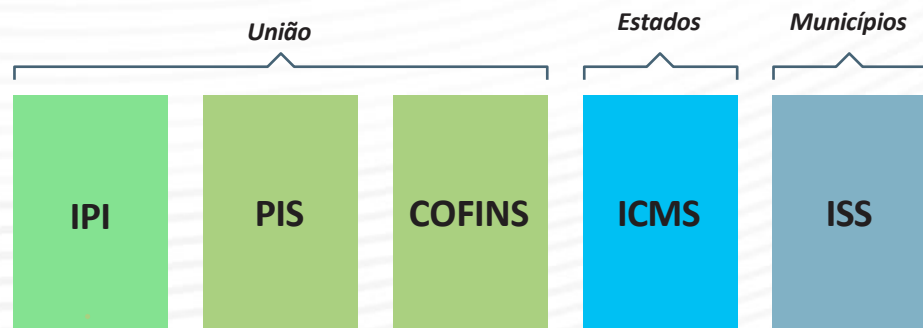


O QUE MUDA COM A REFORMA TRIBUTÁRIA?

TRIBUTAÇÃO DO CONSUMO

ATUALMENTE

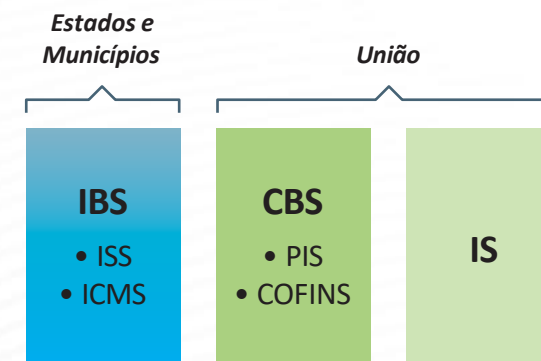
5



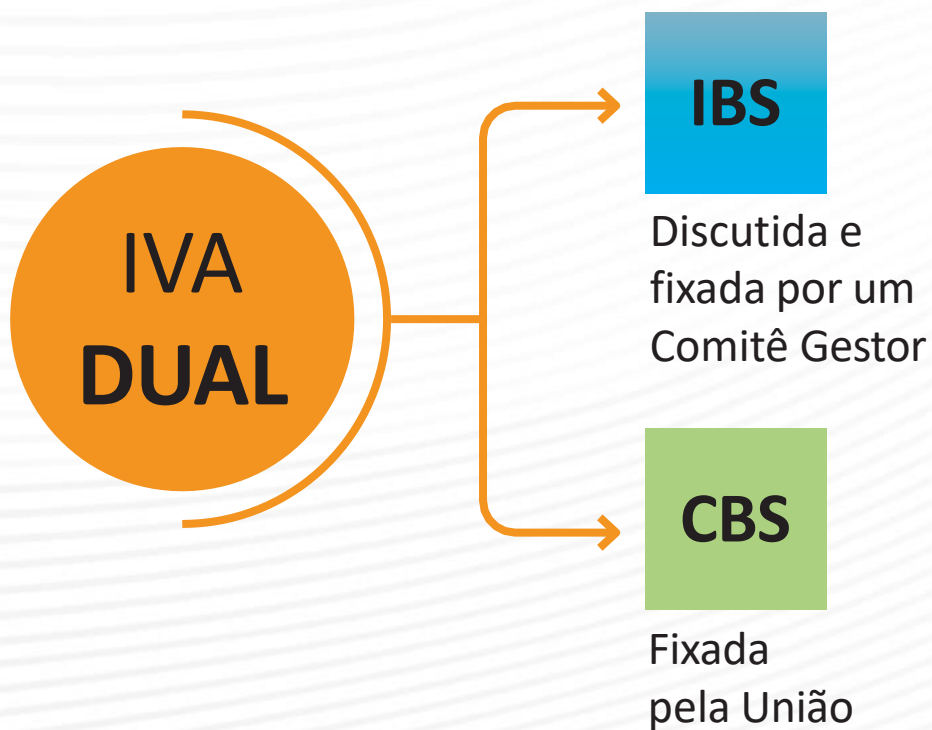
COM A REFORMA

3

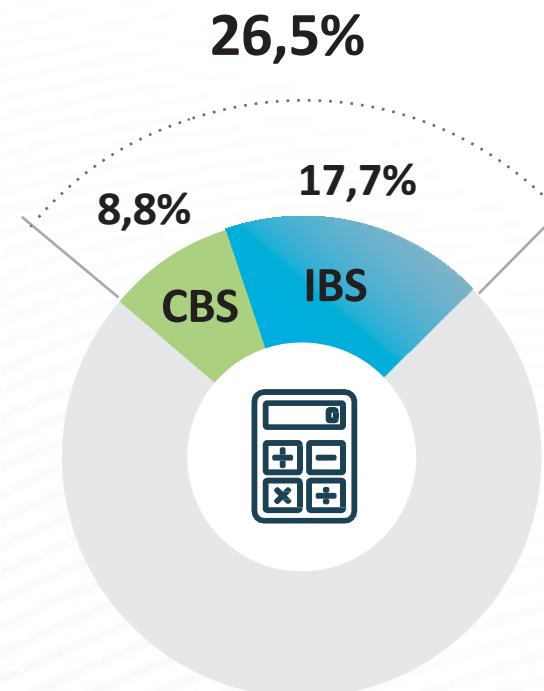
- Unificação de tributos:



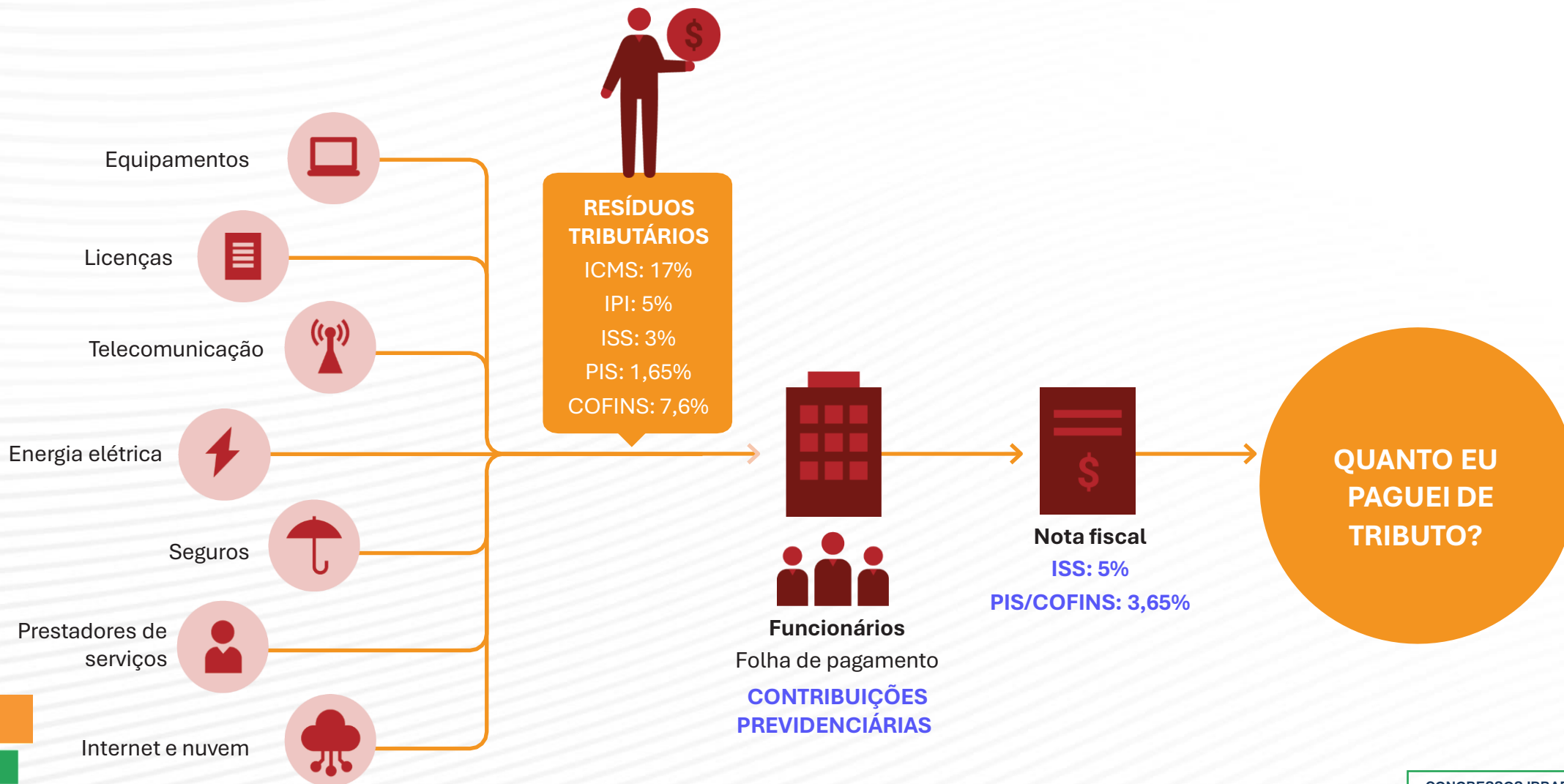
ALÍQUOTAS



ESTIMATIVA DE ALÍQUOTA MODAL



QUANTO PAGAMOS DE TRIBUTOS SOBRE O CONSUMO?



COMO É HOJE E COMO FICARÁ?

TRANSPARÊNCIA

Com a Reforma Tributária o contribuinte poderá visualizar quanto pagou de tributo na cadeia

Operação 1

TI presta serviço para escritório de advocacia

Operação 2

Escritório de advocacia presta serviço para Construtora

Operação 3

Construtora presta serviço para consumidor

COMO É HOJE



COMO FICARÁ

Valor de venda	R\$ 125,00
PIS + COFINS + ISS	R\$ -10,81
Preço sem tributo	R\$ 114,19

Valor de venda	R\$ 250,00
PIS + COFINS + ISS	R\$ -21,63
Preço sem tributo	R\$ 228,37

Valor de venda	R\$ 375,00
PIS + COFINS + ISS	R\$ -32,44
Preço sem tributo	R\$ 342,56

Total de tributo R\$ 64,88

Preço sem tributo	R\$ 100,00
IVA	+ R\$ 25,00
Custo de Venda	R\$ 125,00

Preço sem tributo	R\$ 200,00
IVA	R\$ +50,00
Custo de Venda	R\$ 250,00

IVA Operação 2 - 1 R\$ 25,00

Preço sem tributo	R\$ 300,00
IVA	R\$ +75,00
Custo de Venda	R\$ 375,00

IVA Operação 3 - 2 R\$ 25,00

Total de tributo R\$ 75,00



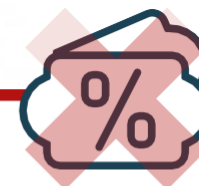
MUDANÇA DE MINDSET

PREÇO
COM
TRIBUTO



ATUALMENTE

COM A REFORMA



PREÇO
SEM
TRIBUTO

Hoje as empresas precificam seus produtos e serviços **com os tributos embutidos**

Na nova sistemática o IBS e CBS **serão calculados por fora do preço**



REGIMES DE TRIBUTAÇÃO DO IBS E DA CBS

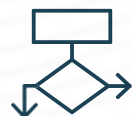
IBS

CBS



Regime Geral

- Indústria
- Comércio de Bens
- Prestação de Serviços em Geral
- Importação de Bens e Serviços



Regime Diferenciado

- Educação e Ensino
- Saúde e Assistência Médica
- Profissões Regulamentadas (advogado, contador, etc)
- Transporte Coletivo
- Produtos Agropecuários



Regime Favorecido

- SIMPLES
- MEI



Regime Específico

- **Operações com Bens Imóveis**
- Serviços de Apostas e Loteria
- Serviços Turísticos
- Serviços Financeiros
- Atividades de Exploração Mineral e Petróleo



REGIME ESPECÍFICO IMOBILIÁRIO







IBS

CBS



Regime
Específico

* 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

Operações sujeitas ao Regime	Fato Gerador	Redutor de Alíquota	Momento em que o IBS/CBS deve ser recolhido
 Incorporação	Ato de alienação*	50%	Pagamento/ recebimento
 Parcelamento do solo	Ato de alienação*	50%	
 Administração e intermediação de bem imóvel	Pagamento	50%	
 Locação	Pagamento	70%	Fornecimento
 Construção	Fornecimento	50%	
 Alienação de imóvel	Ato de alienação*	50%	Ato de alienação

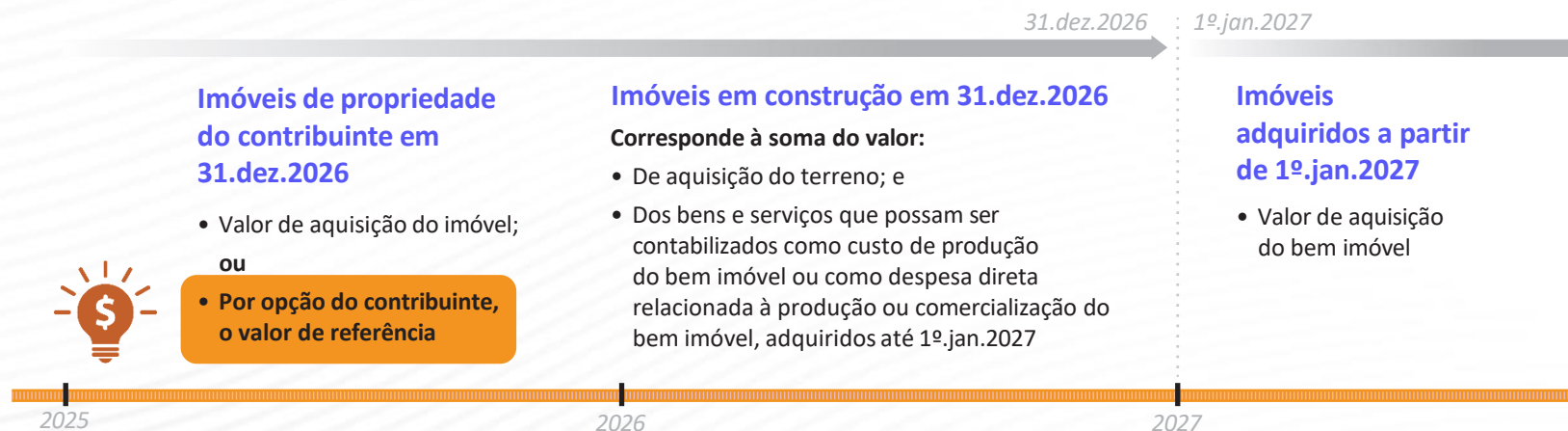


O QUE É REDUTOR DE AJUSTE?

É um redutor de base de cálculo e será vinculado a cada imóvel a partir de 2027, que será atualizado mensalmente pelo IPCA



■ VALOR INICIAL



■ OUTROS VALORES

- O ITBI e o laudêmio incidentes na aquisição do imóvel
- As contrapartidas de ordem urbanística e ambientais pagas à Administração Pública



IMPORTÂNCIA DO REDUTOR DE AJUSTE NA OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA

- Redução de carga tributária, impactando diretamente o custo final da operação para o comprador e para o vendedor, melhorando a competitividade e a viabilidade financeira das operações imobiliárias
- Planejamento tributário, já que as empresas podem utilizá-lo para reduzir sua carga tributária e, assim, otimizar sua estrutura fiscal



LOCAÇÃO (LUCRO PRESUMIDO)

TRIBUTAÇÃO HOJE

CONSUMO E RENDA

LOCAÇÃO LUCRO PRESUMIDO:

Até **14,53%** sobre a receita

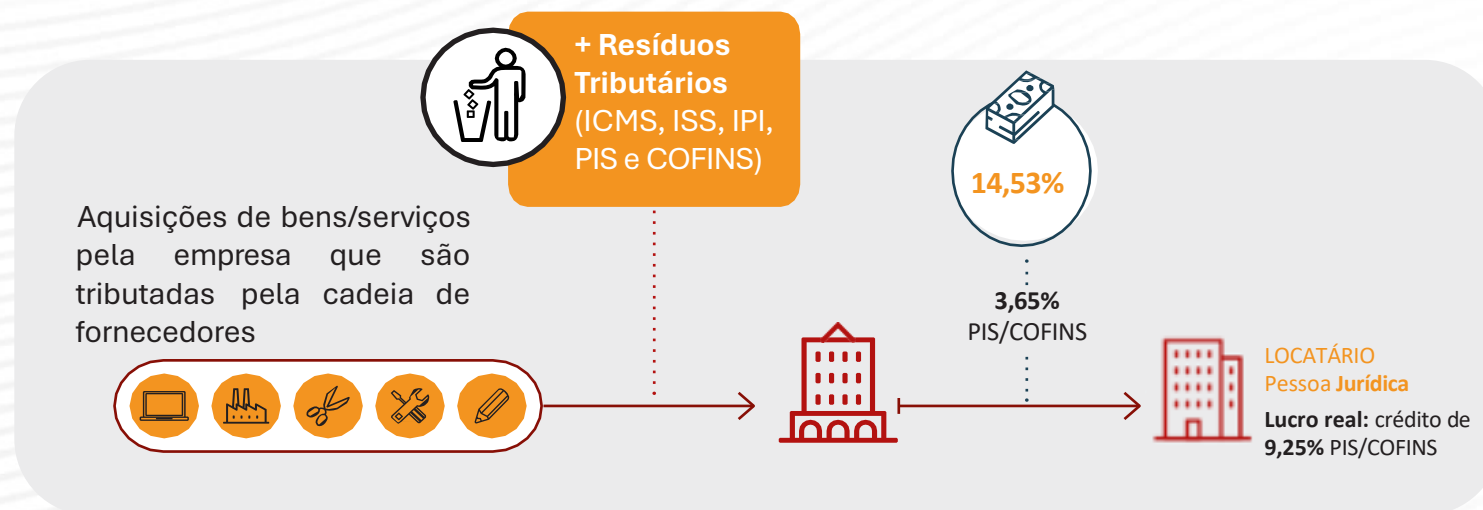
- IRPJ: **4,80%**
 - Adicional IRPJ: **3,20%**
 - CSLL: **2,88%**
 - PIS: **0,65%**
 - COFINS: **3%**
- 3,65%**

■ NÃO ESTÁ SUJEITA À TRIBUTAÇÃO DO ICMS E ISS (STF)

■ CÁLCULO POR DENTRO

■ REGIME CAIXA (LUCRO PRESUMIDO)

■ RESÍDUO TRIBUTÁRIO: NÃO RECUPERÁVEL



LOCAÇÃO (LUCRO PRESUMIDO)

TRIBUTAÇÃO APÓS REFORMA TRIBUTÁRIA

RENDA

■ LUCRO PRESUMIDO:

- IRPJ: **4,80%**
- Adicional IRPJ: **1,20%**
- CSLL: **2,88%**

■ REGIME CAIXA

CONSUMO (IBS/CBS)

■ ALÍQUOTA:

Redução em 70% da alíquota padrão: **7,95%**

- IBS: **5,30%**
- CBS: **2,65%**

■ RESTITUIÇÃO CRÉDITOS DE IBS/CBS SOBRE INSUMOS:

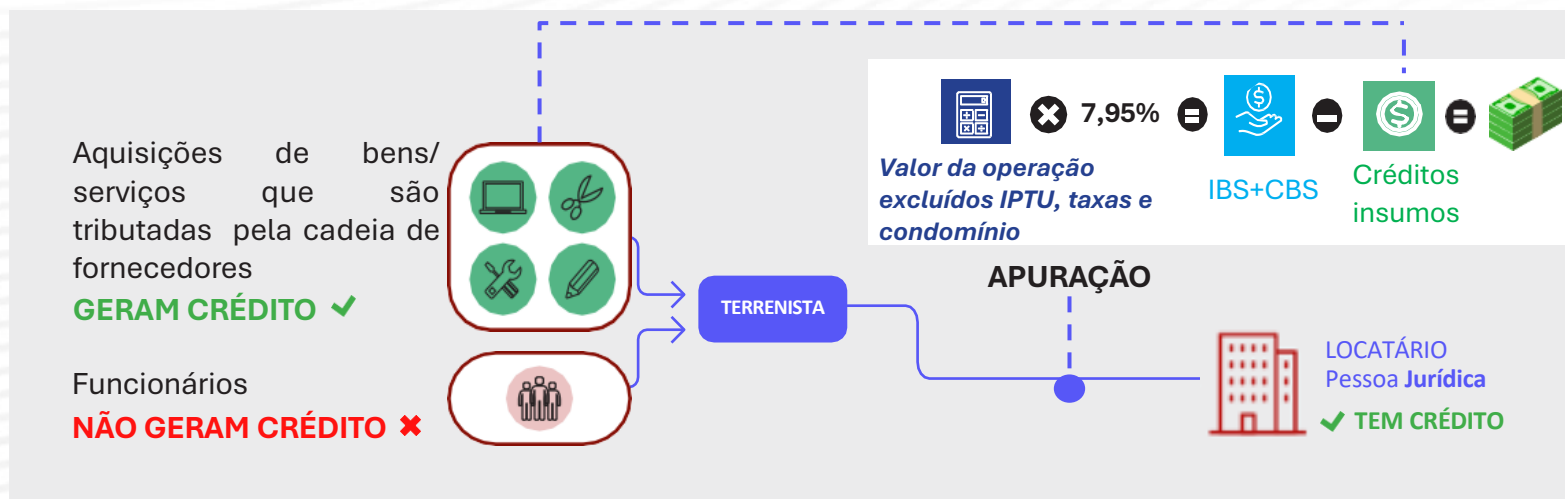
compensação com débitos x ressarcimento

■ REGIME CAIXA

■ BASE DE CÁLCULO AJUSTADA

■ REDUTOR SOCIAL (IPCA):

- Redutor social de R\$ 600,00 por imóvel (**apenas para locações residenciais, até o limite do valor da base de cálculo**)



INCORPORAÇÃO (RET)

TRIBUTAÇÃO HOJE

CONSUMO E RENDA

■ RET:

Alíquota de **4%**
sobre a receita bruta

- IRPJ: **1,26%**
- CSLL: **0,66%**
- PIS: **1,71%**
- COFINS: **0,37%**

2,08%

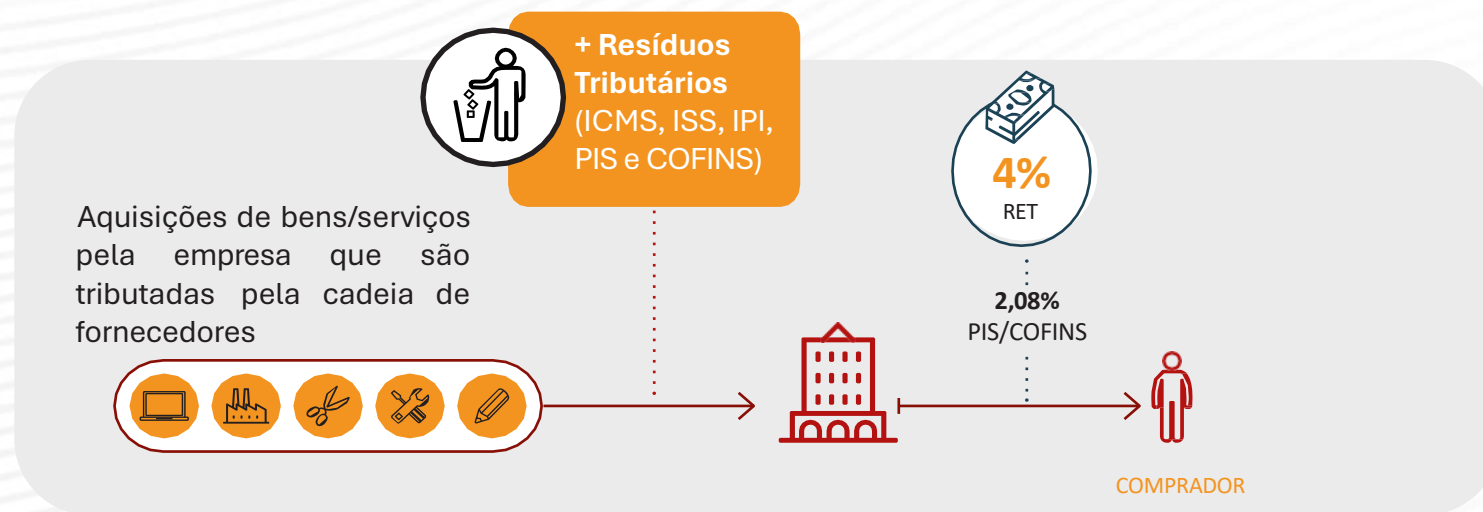
■ NÃO ESTÁ SUJEITA À TRIBUTAÇÃO
DO ICMS E ISS

■ CÁLCULO POR DENTRO

■ REGIME CAIXA

■ RESÍDUO TRIBUTÁRIO:
NÃO RECUPERÁVEL

- ABRAINC/SECOVI: **5,69%**
- TENDÊNCIAS: **6,85%**
- **NOSSO ESTUDO: 6%**



INCORPORAÇÃO (RET)

TRIBUTAÇÃO APÓS REFORMA TRIBUTÁRIA

RENDA

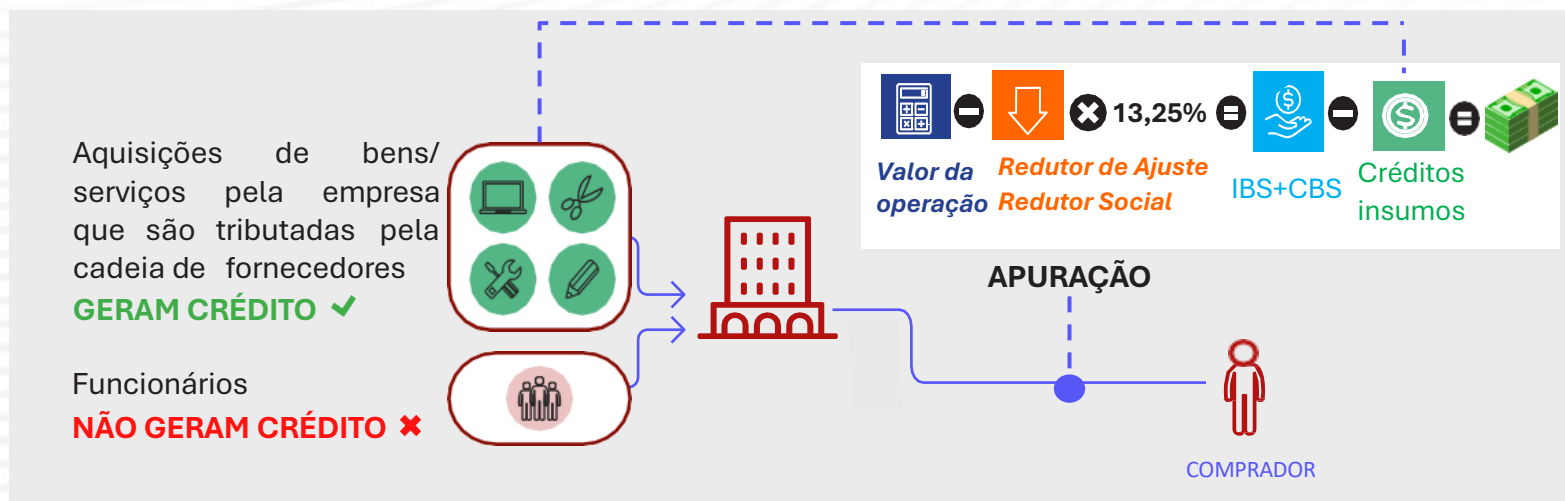
- **RET:**
 - IRPJ: *1,26%*
 - CSLL: *0,66%*
- **REGIME CAIXA**

CONSUMO (IBS/CBS)

- **ALÍQUOTA:**
Redução em 50% da alíquota padrão (26,5%): *13,25%*
 - IBS: *8,85%*
 - CBS: *4,40%*
- **RESTITUIÇÃO CRÉDITOS DE IBS/CBS SOBRE INSUMOS:**
dentro do patrimônio de afetação
- **REGIME CAIXA**

CALCULO POR FORA

- **REDUTOR DE AJUSTE (IPCA):**
 - Soma do valor de aquisição do terreno e da aquisição de insumos que compõe o custo de produção do imóvel
 - ITBI/laudêmio, outorgas onerosas e contrapartidas
- **REDUTOR SOCIAL: *R\$ 100.000,00 (IPCA)*, na alienação de bem imóvel residencial novo**



TRANSIÇÃO REGIME GERAL

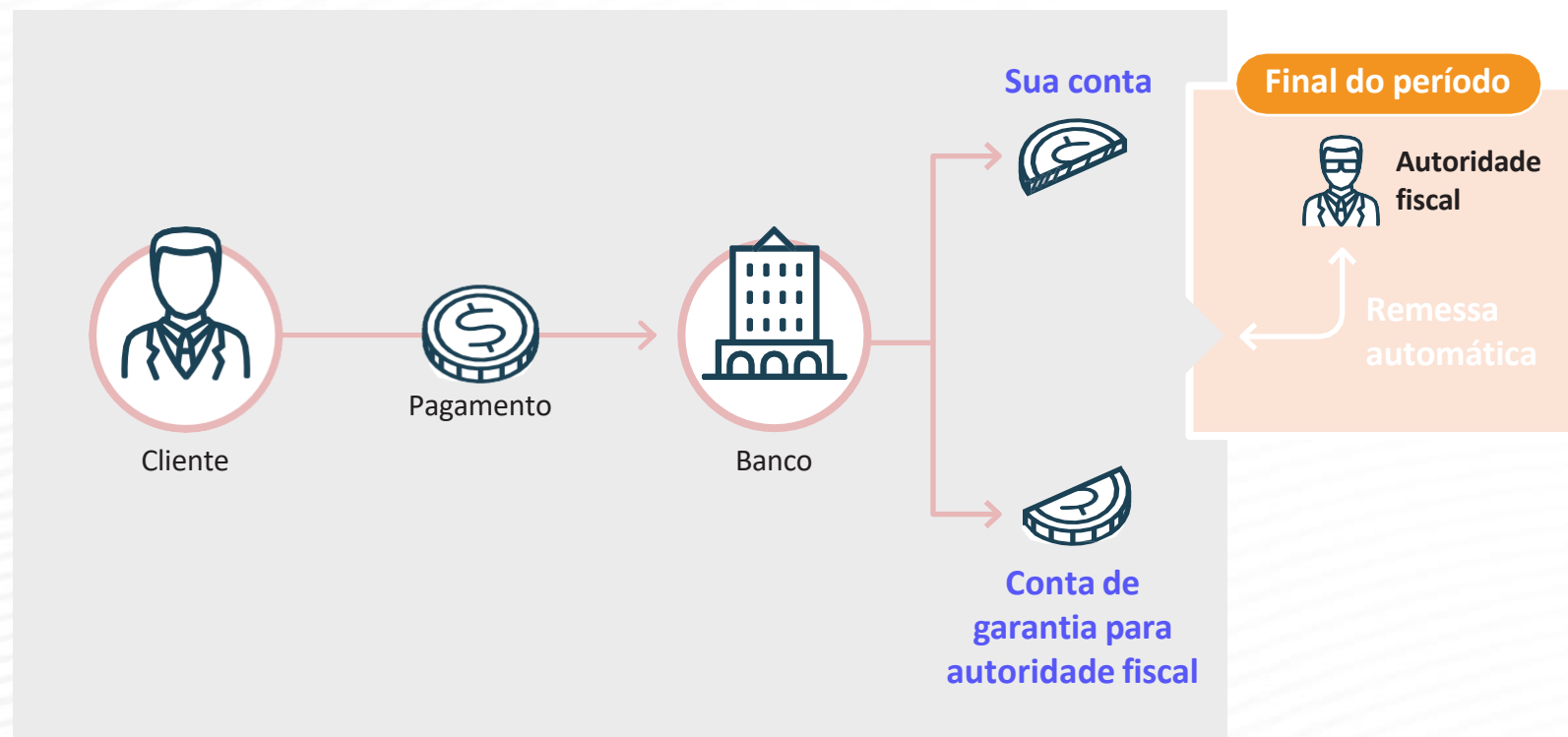
COMO SERÁ A TRANSIÇÃO?



SPLIT PAYMENT, O QUE É?

- O *split payment* determina que prestadores de serviços de pagamento e instituições de sistemas de pagamento devem recolher os valores de IBS e CBS na liquidação financeira das transações, vinculando documentos fiscais eletrônicos às operações financeiras

As regras serão regulamentadas pelo Comitê Gestor do IBS e pela Receita Federal (RFB)



DESAFIOS: AUMENTO DE COMPLEXIDADE? AUMENTO DE TRIBUTOS?



ADAPTAÇÃO INICIAL

Apesar do objetivo ser a simplificação, a fase inicial será mais desafiadora devido à necessidade de adaptação



SISTEMA DE GESTÃO

Para garantir conformidade e eficiência



DEPENDÊNCIA DE REGULAMENTAÇÃO

LC 214/2025 e PL 108/2024



DOIS SISTEMAS DE APURAÇÃO

Período de 2026 até 2033
Até final da transição as empresas terão que apurar os tributos em sistemáticas distintas (atual e nova)



IMPREVISIBILIDADE DO MERCADO

Em relação à precificação dos bens e serviços (“como os preços irão se comportar”?)



OPORTUNIDADES



Industrialização: Tratamento igualitário entre fornecimento de bens e serviços, todos poderão aproveitar créditos da cadeia produtiva, promovendo um ambiente de negócios mais competitivo e equilibrado



Tributação Apenas do Valor Agregado em cada etapa do processo produtivo. A sistemática do imposto por fora ganha destaque. Essa sistemática contribui para a maior transparência, previsibilidade e eficiência tributária



Possibilidade de Redução da Carga Tributária em razão da não-cumulatividade. Aproveitamento de créditos oriundos da cadeia de produção. Garantia de que o tributo será pago apenas sobre o valor agregado em cada fase do processo, evitando a incidência de impostos em cascata. Necessidade de olhar estratégico para cada uma das operações



Barreira de Entrada: A reforma tributária poderá ocasionar uma barreira de entrada no mercado, especialmente para pequenas e médias empresas que não possuem conhecimento sobre as novas operações e suas metodologias de cálculo.



Profissionalização: Há uma tendência para maior profissionalização das empresas que se adaptarem ao novo regime, trazendo uma gestão mais eficiente e estratégica, favorecendo as atividades



Planejamento: Empresas precisarão se adaptar e planejar para pensar a carga tributária de maneira mais precisa e estratégica, considerando os novos elementos fiscais, que resultará em maior eficiência e competitividade no mercado



CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Obrigado!

Rodrigo Dias
rodrigodias@vbdlaw.com.br

