

CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Reforma Tributária

Impactos nas Incorporações

Vivian Casanova – junho/2025

Operações com Bens Imóveis

Incidência - Art. 252

- Alienação de bem imóvel, **inclusive decorrente de incorporação imobiliária** e de parcelamento de solo;
- Cessão e ato translativo ou constitutivo onerosos de direitos reais sobre bens imóveis – Servidão, cessão de uso ou de espaço, permissão de uso, direito de passagem (utilização de espaço físico)
- Locação e arrendamento de bem imóvel;
- Serviços de administração e intermediação de bem imóvel; e
- Serviços de construção civil.



Não incidência IBS e CBS

Não Incidência - Art. 252 § 2º

Operações de permuta de bens imóveis, exceto sobre a torna



Incorporação Imobiliária

Base Legal

Art. 262, Lei Complementar nº 214/2025

Fato Gerador

Momento do Pagamento – Regime de Caixa

Base de Cálculo

Valor da operação de alienação da unidade imobiliária – incluindo valor dos juros e atualização monetária

Alíquota

Reduzida em 50% da alíquota padrão

CBS	IBS	Total
4,53	8,98	13,50



Redutor de Ajuste

Imóveis adquiridos até 31/12/2026

- a) Valor de aquisição corrigido pelo IPCA até 31/12/2026; ou
- b) Valor de Referência das administrações tributárias (SINTER e CIB).

Imóveis em construção em 31/12/2026 será a soma:

- a) Valor de aquisição do terreno corrigido pelo IPCA até 31/12/2026, e
- b) Valor dos bens e serviços relativos ao custo de produção do bem imóvel e das despesas diretas com produção ou comercialização do bem imóvel anteriores a 1/1/2027, atualizado pelo IPCA até 31/12/2026.

Redutor Social

Alienação de bens imóveis residenciais novos



R\$ 100.000,00

Atualizado
mensalmente pelo
IPCA



Outras Disposições

Obrigatoriedade de emissão de nota fiscal

Créditos

O alienante poderá **compensar créditos de IBS e CBS** pagos sobre a aquisição de bens e serviços utilizados na obra.

Apuração de Saldo Credor:

- Solicitação antes da conclusão da operação - o **ressarcimento** estará vinculado ao patrimônio de afetação
- Solicitação após a conclusão da operação - o **ressarcimento ou compensação** podem ser efetivados com os valores de IBS e de CBS relativos a outras operações do contribuinte



Incorporação Imobiliária

$$\begin{array}{l} \text{Preço de Venda} \\ + \text{juros} \\ + \text{variação monetária} \\ + \text{atualização monetária} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Redutor de Ajuste} \\ \text{Redutor Social} \\ \text{(se aplicável)} \end{array} \times 13,50\% = \text{IBS/CBS a pagar} - \text{Créditos} = \text{Desembolso financeiro} \\ \text{(de IBS/CBS das demais operações)}$$

OBS: Redutor de ajuste e redutor social deverão ser deduzidos da base de cálculo relativa a cada parcela, de forma proporcional ao valor total do bem imóvel.



RET ???

Lei nº 10.931/04 e IN RFB nº 2.179/24 - Aplicável às incorporações imobiliárias submetidas ao patrimônio de afetação – conforme Lei nº 4.591/64

Regra Atual:

- Base de Cálculo = Receita mensal = Totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias + receitas financeiras e variações monetárias decorrentes da incorporação.
- Regime de Caixa
- Alíquota Unificada – 4% (IRPJ / CSLL / PIS / COFINS)

	Atual - RET	Reforma Tributária
IRPJ	1,26%	1,26%
CSLL	0,66%	0,66%
PIS	0,37%	4,53%
COFINS	1,71%	8,98%
Total	4,00%	15,43%

CBS *
IBS



Regras de Transição – Art. 485

Incorporação imobiliária submetida ao patrimônio de afetação – Opção RET antes de 1º de janeiro de 2029 - Recolhimento da CBS - **2,08% sobre receita mensal recebida.**

	Atual - RET	Reforma Tributária	
IRPJ	1,26%	1,26%	
CSLL	0,66%	0,66%	
PIS	0,37%	2,08%	} CBS
COFINS	1,71%		
Total	4,00%	4,00%	

Afasta qualquer outra incidência de IBS e CBS

Vedação da apropriação de créditos, em relação às aquisições destinadas à incorporação imobiliária submetida ao patrimônio de afetação.

Adquirente do imóvel também não poderá apropriar créditos relativos à aquisição, caso em que a operação tributada constituirá redutor de ajuste.



CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Obrigada

Vivian Casanova – tel: (21) 97632-5099
vcc@bmalaw.com.br



CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Reforma Tributária

Impactos para Incorporações e
Loteamentos

Ricardo Campelo – 05/06/2025

LOTEAMENTOS

Extinção do Pis e Cofins e inclusão do IBS e CBS

• Redutores de Base de Cálculo

- a) De ajuste (preço de aquisição da gleba – obs: em parcerias e permuta por unidades futuras é proporcional)
 - Adquiridos até 31/12/2026: valor de aquisição ou referência
 - Adquiridos após 31/12/2026: valor de aquisição
 - ITBI da aquisição
 - Contrapartidas urbanísticas e ambientais, “incluindo outorgas onerosas” e “percentual de doação”
 - Vedada apropriação de créditos sobre contrapartidas
- b) Social (R\$ 30.000,00 por lote residencial)



LOTEAMENTOS

- **Apuração de créditos (insumos e serviços vinculados ao parcelamento de solo)**
- **Redutor de Alíquota (50%)**
- **Regime de caixa.**



LOTEAMENTOS

TRANSIÇÃO

- Art. 486. O contribuinte que realizar alienação de imóvel decorrente de **parcelamento do solo**, que tenha o **pedido de registro** do parcelamento, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, **efetivado antes de 1º de janeiro de 2029**, pode optar pelo recolhimento de **CBS** com base na **receita bruta** recebida.
- § 1º As operações sujeitas ao regime de que trata este artigo estarão sujeitas ao pagamento de CBS em montante equivalente a **3,65%** da receita bruta recebida. (...)
- § 3º Fica **vedada a apropriação de créditos** de IBS e CBS pelo contribuinte que realizar a opção de que trata o caput.



CONSTRUÇÃO (SERVIÇO)

Extinção do Pis e Cofins e inclusão do IBS e CBS

- Redutor de Alíquota (50%)
- Apuração de créditos (insumos e serviços - notar que haverá diferença de alíquotas)

OBS: ATENÇÃO PARA O REGIME DE CONTRATAÇÃO

- CONTRATO POR EMPREITADA: CRÉDITOS APROPRIADOS PELO CONSTRUTOR
- CONTRATO POR ADMINISTRAÇÃO: CRÉDITOS APROPRIADOS PELO CONTRATANTE



PERMUTAS

PESSOA JURÍDICA (COM OBJETO IMOBILIÁRIO)

REGIME ATUAL	REGIME APÓS REFORMA
LUCRO PRESUMIDO: 6,73%	IRPJ + CSLL (3,08%) IBS E CBS (14%)
	(REDUTOR DE AJUSTE PROPORCIONAL)

PESSOA FÍSICA

REGIME ATUAL	REGIME APÓS REFORMA
GANHO DE CAPITAL: A PARTIR DE 15%	CGAP + IBS E CBS (14%)
	(REDUTOR DE AJUSTE PROPORCIONAL)



“PERMUTA FINANCEIRA”

UTILIZAÇÃO DE MODELOS SOCIETÁRIOS (SPE OU SCP)

- Enquanto não há reforma da renda, a tributação ficaria restrita à incidência sobre a receita operacional

Questão:

- **Regra do redutor de ajuste:** a partir de 2017, o valor corresponde ao preço de aquisição
- Se a sociedade recebeu o terreno como **aporte de capital**, será o **valor da operação** (na maioria dos casos, defasado para não gerar GCAP para o terrenista)



CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Obrigado

Ricardo Campelo

