

CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



URBANO
VITALINO
ADVOGADOS

universidade
IBRADIM

Planejamento Patrimonial: atualidades e riscos



A transição para o novo regime será feita de maneira gradual: deverá haver um período de teste a partir de 2026, a ser aprofundado até a vigência integral em 2033.



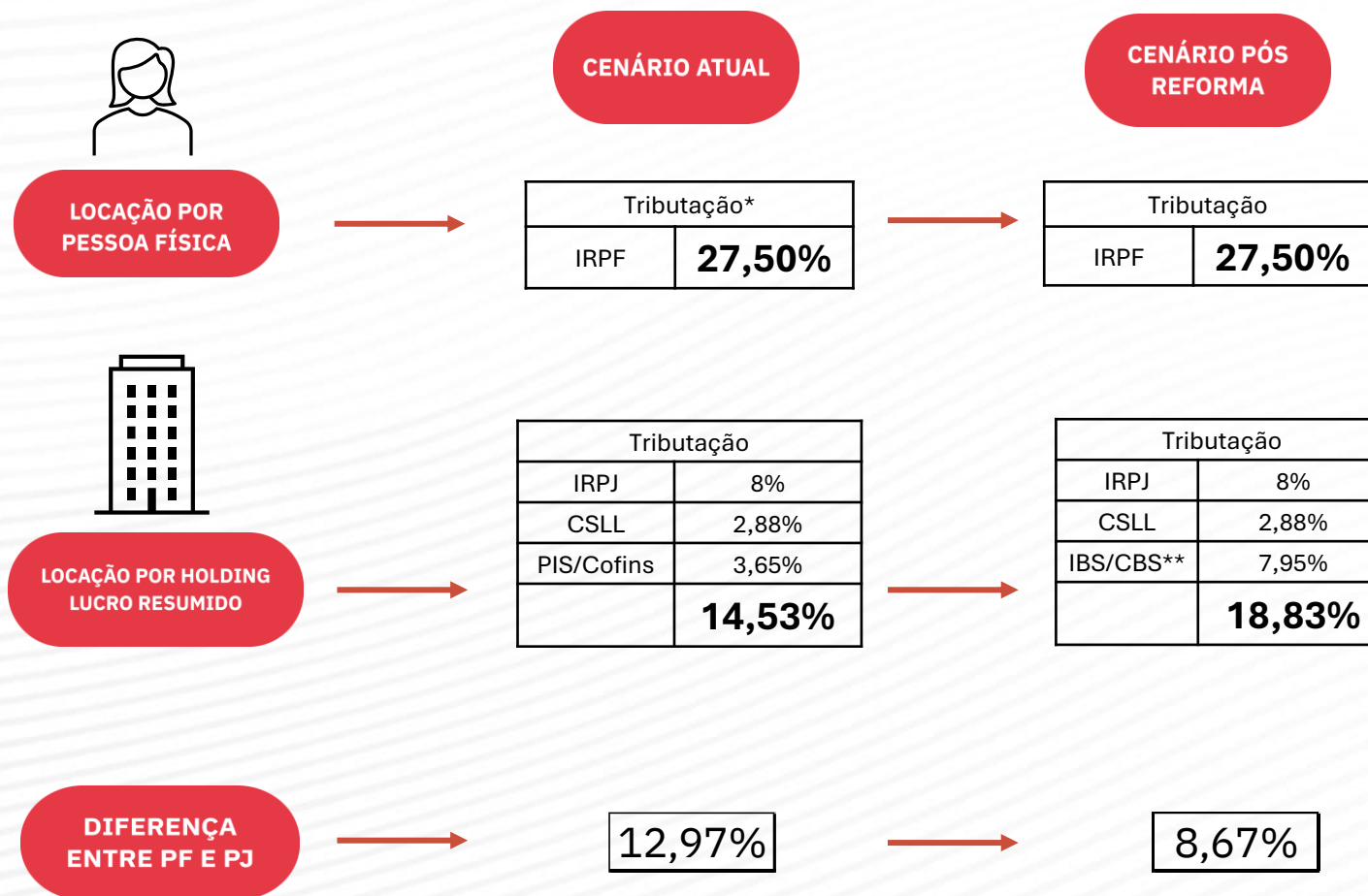
Reforma tributária: contribuintes e alíquotas

Tributação imobiliária (IBS e CBS)			
Operação	Quando a pessoa física é contribuinte (ano seguinte)?	Tributação no ano corrente	Redução das alíquotas do IBS CBS
Locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel	Receita anual superior a R\$ 240.000,00 ou mais de 3 imóveis distintos no ano anterior	Se a receita ultrapassar 20% do limite (R\$ 288.000,00) num ano	70% (com alíquota de 26,5%, teríamos 7,95%)
Alienação ou cessão de direitos sobre imóveis	Mais de 3 imóveis distintos alienados no ano anterior	Se houver alienação de mais imóveis do que o limite	50% (com alíquota de 26,5%, teríamos 13,25%)
Alienação ou cessão de direitos sobre imóveis construídos pelo próprio alienante	Mais de 1 imóvel construído pelo próprio alienante nos últimos 5 anos e alienado no ano anterior	Se houver alienação de mais imóveis do que o limite	50% (com alíquota de 26,5%, teríamos 13,25%)

* **Locações residenciais em geral com menos de 90 dias serão equiparados a hotelaria**, com redução da alíquota em 40% (**alíquota efetiva de 15,9%**, considerando a referência.). Caso do Airbnb.



Holding e eficiência tributária: Locação

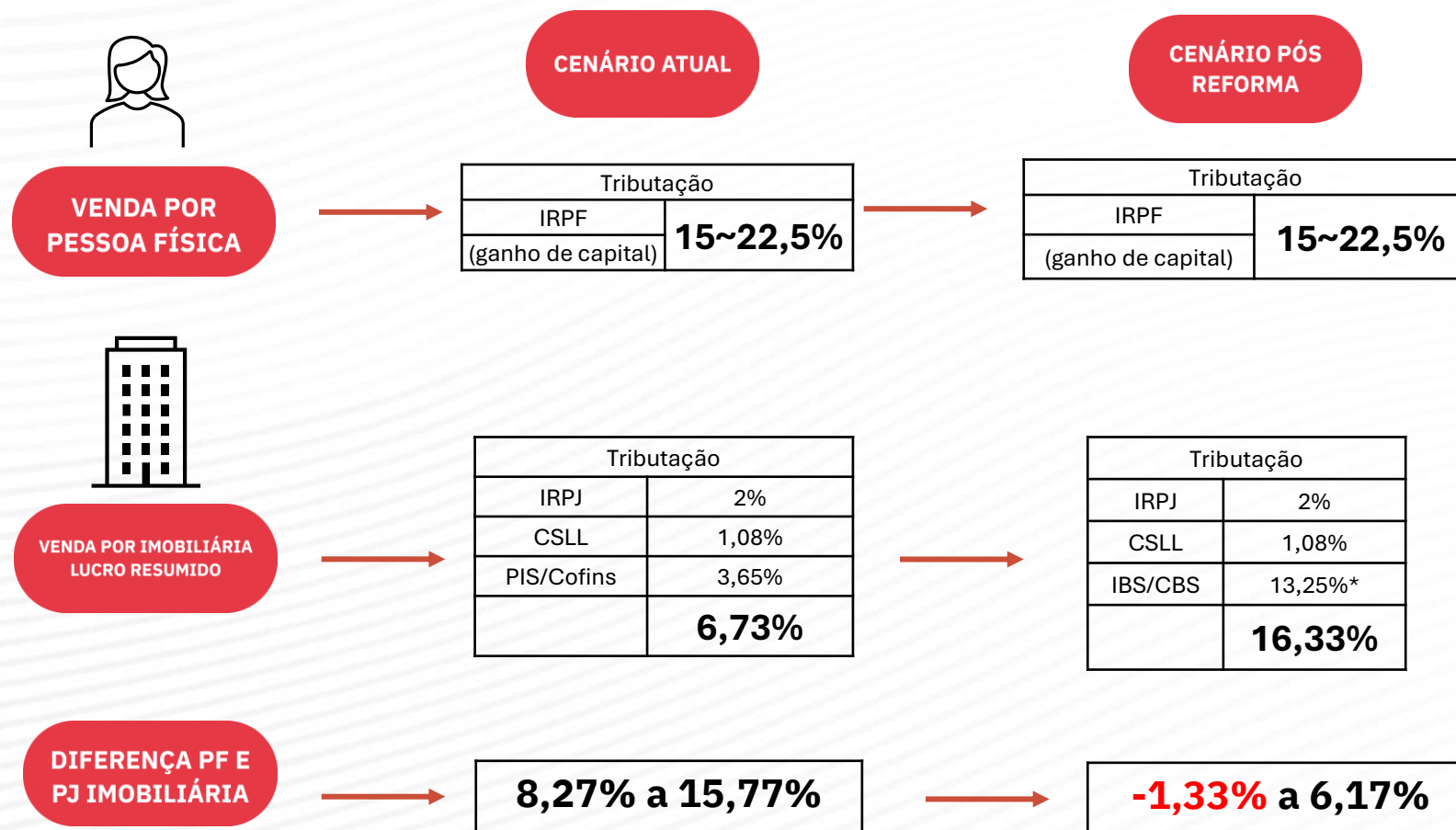


* Considerando que a pessoa física NÃO preenche os requisitos para se enquadrar como contribuinte do IBS e CBS.

** Considerando a alíquota-referência de 26,5%, sujeita à redução de 70% por se tratar de alienação de imóveis ou cessão de direitos reais



Holding e eficiência tributária: Venda de imóveis



* Considerando que a pessoa física NÃO preenche os requisitos para se enquadrar como contribuinte do IBS e CBS.

** Considerando a alíquota-referência de 26,5%, sujeita à redução de 70% por se tratar de alienação de imóveis ou cessão de direitos reais



Pontos de atenção

- ✓ **A Reforma Tributária não altera a lógica do planejamento patrimonial e sucessório via holdings.**
- ✓ **Devemos considerar custos adicionais de conformidade; por outro lado, a lógica da não cumulatividade aliviará esse ônus, vez que em regra há créditos do IBS e CBS sobre serviços e aquisições de contribuintes (inclusive imóveis adquiridos).**
- ✓ **Reforma da renda: provável aprovação do PLP 1.087/25 – uma carga tributária “mínima” de 10% que não afeta essa orientação**
- ✓ **IBS e CBS na venda de imóveis e cessão de direitos reais coincide com o ITBI (bis in idem)**



ITBI – Controvérsias e cautelas



STF. Tema 1348.


Ir  definir se a imunidade na integraliza o de capital   ou não incondicionada. Ou seja, se a imunidade se aplica mesmo quando a sociedade tem atividade preponderantemente imobiliária.



Possível oportunidade (judicializa o) nas hipóteses de conferência de imóveis ao capital social.



ITBI – Controvérsias e cautelas

 **Tema 1113 do STJ: a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel em condições normais de mercado. O valor DECLARADO pelo contribuinte se presume adequado, sendo proibido ao Fisco o arbitramento prévio, ressalvado seu direito à fiscalização posterior.**




Entendimento que demanda autorização judicial. Declaração que fica sujeita à fiscalização posterior (5 anos)



Manter laudos / levantamentos que justifiquem valores declarados abaixo das diretrizes municipais.



ITBI – Controvérsias e cautelas

 STF. Tema 796 – *“A imunidade em relação ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado”*



Julgamento que tratava de imóvel parcialmente alocado ao capital social. Parte excedente que foi alocada em conta de reserva (não capitalizada).



Cautela: Jurisprudência aplica diferentemente. Tributação do ITBI sobre a diferença entre o valor declarado pelo contribuinte e o arbitrado pelo Fisco (divergência de base de cálculo). Risco de autuações.



CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Obrigado

Fábio Cury

