

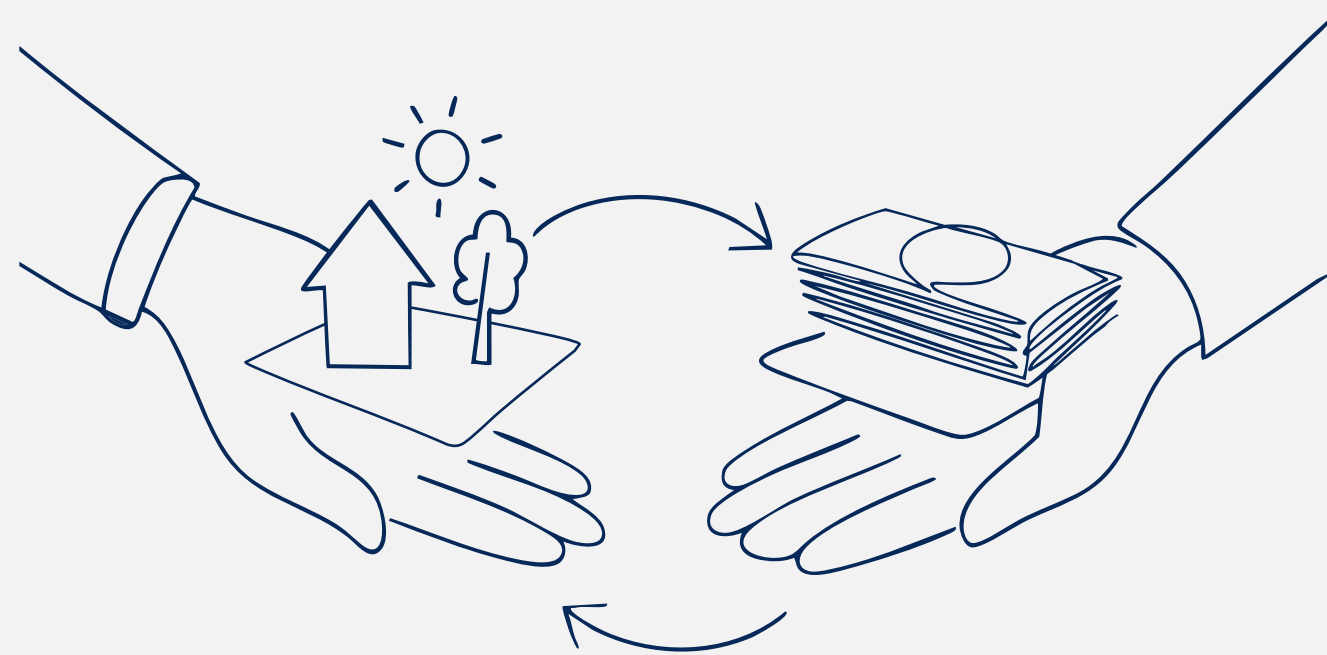
Severien **SA** Andrade
ADVOGADOS

*Panorama da
Reforma Tributária
e seus Impactos na
Incorporação Imobiliária*



TRIBUTAÇÃO ATUAL NO SETOR IMOBILIÁRIO

Modalidades de aquisição do terreno



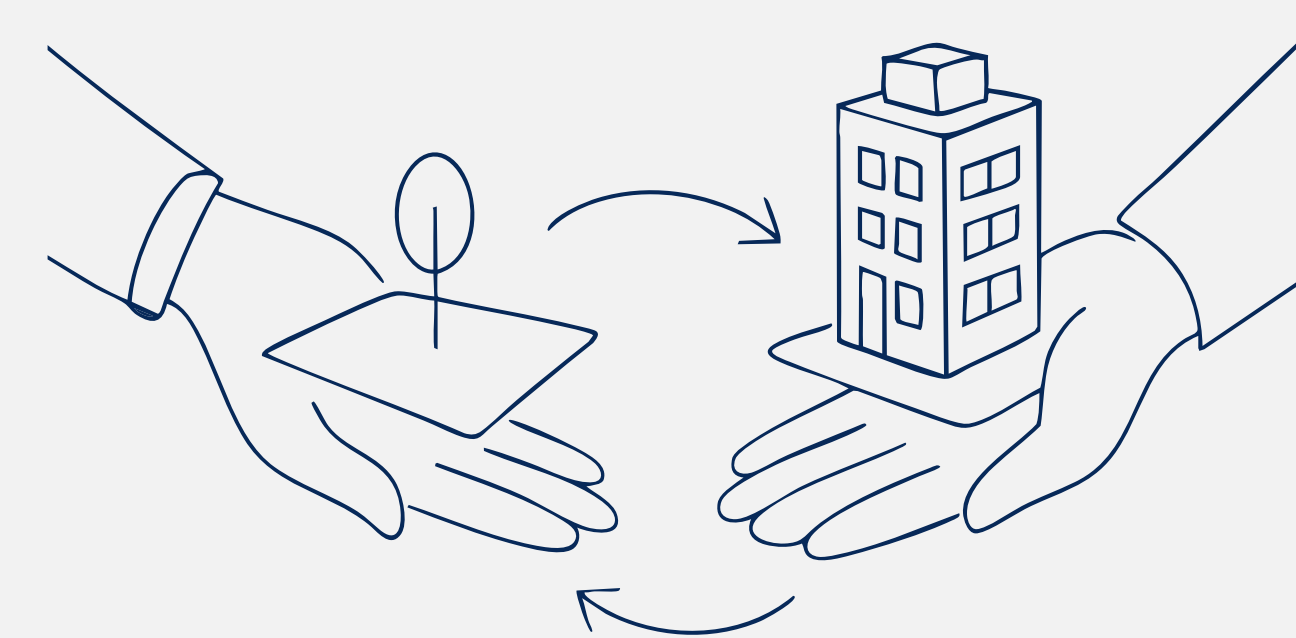
Compra:

Pessoa física → ganho de capital → 15% a 22,5%

Base de cálculo = diferença entre custo de aquisição e de venda

Pessoa jurídica → lucro presumido → 6,73%

Base de cálculo = valor total de venda



Permuta Física:

Terrenista = 20% unidades a construir
Incorporadora = 80% das unidades a construir

Pessoa física → ganho de capital → 15% a 22,5%

Base de cálculo = diferença entre custo de aquisição e de venda

Exemplo

Terreno registrado por R\$ 1 milhão.
Permuta por 10 unidades.
Custo de aquisição por unidade = R\$ 100 mil
Valor de venda da unidade = R\$ 1 milhão
IRPF = $(1.000.000 - 100.000) \times 15\% = \mathbf{R\$ 135.000,00}$

OBS.

Proporcionalidade entre o custo de aquisição do terreno e a quantidade de unidades a receber.

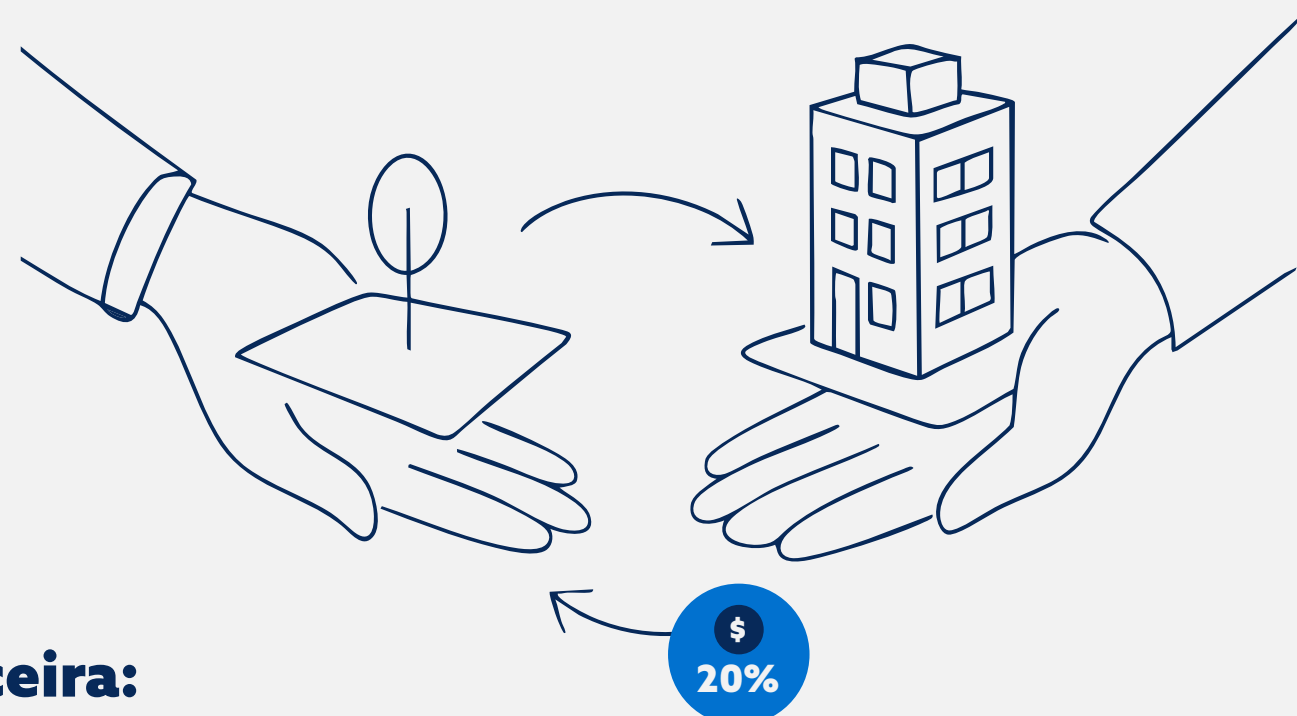
Pessoa jurídica → lucro presumido → 6,73%

Base de cálculo = valor total da venda

Exemplo

Valor de venda da unidade = R\$ 1 milhão
IRPJ + CSLL + PIS + COFINS = $1.000.000 \times 6,73\% = \mathbf{R\$ 67.300,00}$

TRIBUTAÇÃO ATUAL NO SETOR IMOBILIÁRIO



Permuta Financeira:

Compra e venda efetiva com preço variável

Terrenista = 20% da receita total das unidades a construir

Incorporadora = 80% da receita total das unidades a construir

Pessoa física → ganho de capital → 15% a 22,5%

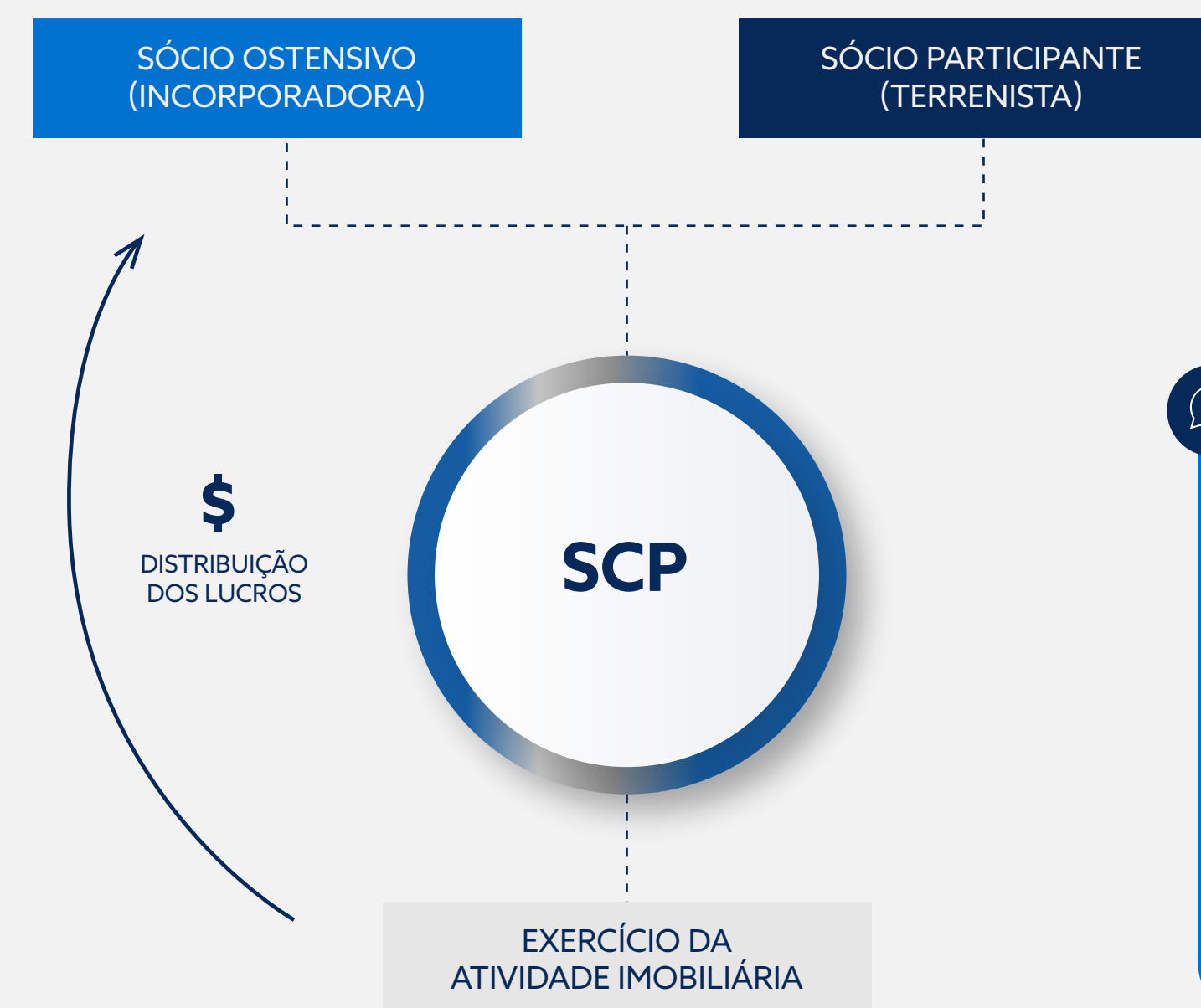
Base de cálculo = diferença entre custo de aquisição e valor de mercado ou valor pré estabelecido no contrato.

SC nº 89 de 2025

Pessoa jurídica → lucro presumido → 6,73%

Base de cálculo = valor total de venda

Nota Promissória (SCP)



ATENÇÃO!

Nota promissória pro soluto

Entendimento Receita Federal

- Operação à vista
- Receita tributável
- SC nº 130 de 2025

Pessoa física → distribuição de lucro (resultado 20% = isento)

Pessoa jurídica → 6,73% sobre Nota Promissória

OBS. Valor superior ao da Nota Promissória é **isento**.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO IBS E CBS NO SETOR IMOBILIÁRIO

Fatos Geradores

Regra geral: realização do ato

Ex.: Mera celebração do compromisso de compra e venda de imóvel



Alienação



Administração e intermediação



Cessão ou ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais



Construção civil



Incorporação imobiliária e Parcelamento de solo



Locação e arrendamento (por mais de 90 dias)

Regime de competência: regra geral. Realizou o ato → ocorre o fato gerador.

Problema: e na compra e venda a prazo?

Alternativas: Remodelação da estrutura do contrato → sinal para arcar com o IBS/CBS.

Regime de caixa:

Incorporação imobiliária, Administração, Intermediação e Locação.

Alíquota: estimada em 28%

Regra geral: redução de alíquota de 50%

Redução específica para locação, arrendamento e cessão onerosa: 70%.

Não Cumulatividade plena: sistemática de créditos e débitos

Regra geral: IBS e CBS destacados nos documentos fiscais de aquisição dos insumos dos bens e serviços usados na atividade imobiliária.

CIB, SINTER e Valor de Referência

- **CIB** (Cadastro Imobiliário Brasileiro): inventário de todos os imóveis urbanos e rurais; o CIB deverá constar em todos os documentos relativos à obra. IN 2.275, de 15/08/2025
- **Valor de Referência:** estimativa do valor de mercado dos bens imóveis realizado pelas Administrações Tributárias.
- **Sinter** (Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais): divulgação do valor de referência
- **31/12/2026** → todo imóvel terá um valor de referência → atualizado pelo **IPCA**.
- **Impugnação:** procedimento específico, conforme Regulamento



E se o valor de referência do imóvel não estiver disponível em 31/12/2026?

O contribuinte poderá calculá-lo com base em estimativa de valor de mercado do bem imóvel por meio de procedimento específico, nos termos do Regulamento.

REDUTOR DE AJUSTE / BASE DE CÁLCULO

O que é o Redutor de Ajuste? É um redutor de base de cálculo do IBS/CBS. Solução para estoque de imóveis.

Composição do Redutor de Ajuste

Redutor de Ajuste = Valor inicial + ITBI + Laudêmio + Contrapartidas de ordem urbanística e ambientais

Valor Inicial do Redutor de Ajuste

Imóveis de propriedade do contribuinte em 31/12/2026:

- Valor de aquisição do imóvel atualizado pelo IPCA até 31/12/2026; ou
- Por opção do contribuinte, o valor de referência.

Se o imóvel for integralizado em uma PJ pelo valor informado na Declaração de Ajuste Anual do sócio, pode ser vantajoso optar pelo valor de referência (se > declarado)

O que são imóveis de propriedade do contribuinte?

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

- Valor de aquisição do terreno atualizado pelo IPCA até 31/12/2026; e
- Valor dos bens e serviços que possam ser contabilizados como custo de produção do imóvel ou como despesa direta relacionada à produção ou comercialização, adquiridos anteriormente a 01/01/2027, comprovado com base em documentos fiscais idôneos, atualizado pelo IPCA até 31/12/2026.

O que são bens imóveis em construção? Imóveis em reforma serão enquadrados nessa categoria?

Imóveis adquiridos a partir de 1º de janeiro de 2027:

- Será o valor de aquisição do bem imóvel, sempre atualizado pelo IPCA até a data da futura operação.

REDUTOR DE AJUSTE / BASE DE CÁLCULO

Exemplo Prático



**Apartamento comprado em 1995
por R\$ 100 mil**



**Vendido em 2035
por 500 mil**



**Valor de referência:
R\$ 300 mil**



**Correção pelo IPCA:
R\$ 350 mil**



Base de Cálculo IBS/CBS =
Valor da operação - redutor de ajuste

Base de Cálculo IBS/CBS =
500mil - 350mil = **R\$ 150 mil**



Se não houver créditos

→ IBS/CBS devido = BC x alíquota 50% = 150 x 14%

IBS/CBS devido = R\$21mil

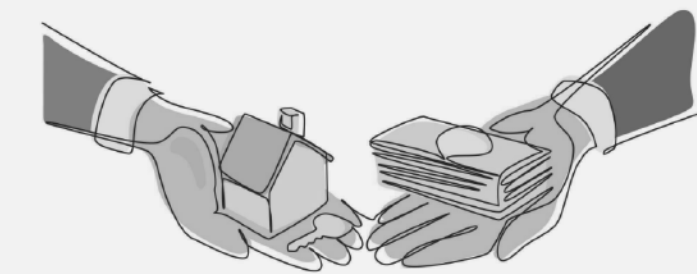
Complexidade no cálculo do redutor de ajuste para Incorporação.

Art. 262

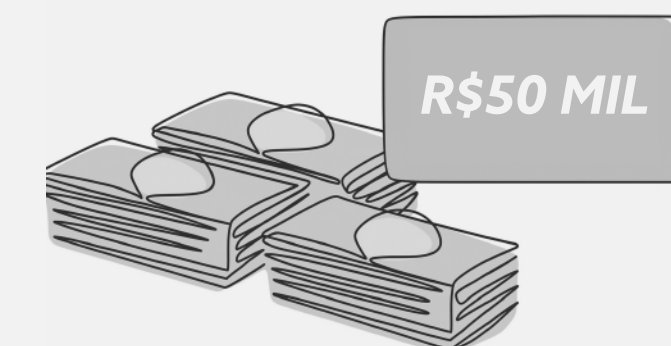
§ 4º Na alienação de imóveis de que trata este artigo, o redutor de ajuste de que trata o art. 258 e, quando cabível, o redutor social de que trata o art. 259 desta Lei Complementar deverão ser deduzidos da base de cálculo relativa a cada parcela, de forma proporcional ao valor total do bem imóvel.

- **Valor do redutor de ajuste para cada unidade** é calculado com base na proporção da área de cada unidade versus a área total do empreendimento.
- Uma vez determinado o valor do redutor de ajuste de cada unidade, ele **será aplicado proporcionalmente ao valor de cada parcela versus o valor total da unidade.**

EX.



Imóvel é vendido por R\$ 500 mil em 10 prestações e seu redutor de ajuste individual é de R\$100 mil.



Sobre cada parcela de R\$50 mil, o contribuinte poderá deduzir R\$10 mil de redutor de ajuste.

REDUTOR SOCIAL

O que é o Redutor Social?

Também é um redutor de base de cálculo.

Objetivo: Reduzir a carga tributária incidente na alienação de imóveis residenciais novos, lotes residenciais e na locação de imóveis residenciais.

Método: subtração da base de cálculo



Alienação de imóveis residenciais novos:

redutor de **R\$ 100mil**;

Alienação de lote residencial:

redutor de **R\$ 30mil**;

Locação de imóvel residencial:

redutor de **R\$ 600**.



Os valores acima devem ser atualizados pelo IPCA a partir de 16/01/2025.

PERMUTA

O que é permuta?

"(...) considera-se permuta toda e qualquer operação que tenha por objeto a troca de uma ou mais unidades imobiliárias por outra ou outras unidades, ainda que ocorra, por parte de um dos contratantes, o pagamento de parcela complementar em dinheiro, aqui denominada 'torna'." (IN SRF n. 107/88)



"Permutas financeiras" não são consideradas "permuta" sob o aspecto jurídico tributário.



Problemática

Na permuta física, a pessoa física (> 3 imóveis) se torna contribuinte de IBS e CBS = maior custo tributário.



Tendências de mercado

Busca por permuta financeira
Transferência de terrenos para empresas patrimoniais



Regra básica

Não incide IBS/CBS na permuta, exceto sobre a torna.



Permuta realizada entre contribuintes do regime regular

Mantido o valor de redutor de ajuste do imóvel dado em permuta → pode ser usado em operações futuras com o imóvel recebido em permuta.



Permuta para entrega de unidades a construir

Redutor de ajuste será aplicado proporcionalmente a cada permutante, com base na fração ideal das unidades permutadas.



Até 31/12/2026 → Possibilidade adoção do valor de referência
A partir de 01/01/2027 → Custo de aquisição

PERMUTA

Exemplo 1

PFNC permuta um terreno com uma SPE para realização de incorporação



Base de cálculo do IBS/CBS para SPE = Valor total do empreendimento - operação não tributada = 10 - 1 = R\$ 9MM

Mesma carga tributária de um negócio em que a SPE **compra o terreno por R\$ 1MM e vende as unidades por R\$ 10MM**

Exemplo 2

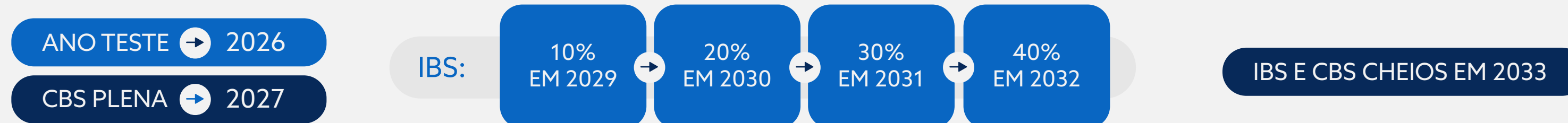
PJ permuta um terreno com uma SPE para realização de incorporação



Neutralidade: evita redutor de ajuste desproporcional para o terrenista e evita que as unidades vendidas pelo incorporador não tenham qualquer redutor de ajuste

TRANSIÇÃO

Período de transição curto (2026 - 2027)



Regime de Transição da Incorporação | art.485

Marco Temporal	Regime Aplicável	Carga Tributária
Incorporações com patrimônio de afetação opção RET efetivada até 31/12/2028	Manutenção do RET completo (transição) <ul style="list-style-type: none"> CBS fixo sobre receita RET-renda 	<ul style="list-style-type: none"> CBS 2,08% (incorporação padrão) CBS 0,53% (HIS - habitação de interesse social) RPJ + CSLL = 1,92%
Incorporações a partir de 01/01/2029	Apenas RET-renda (1,92%) + regime regular de IBS/CBS	<ul style="list-style-type: none"> IRPJ + CSLL = 1,92% IBS + CBS regime regular = 14% sobre base ajustada (com redutores e créditos)

EXEMPLO PRÁTICO: TERRENISTA PJ x "PERMUTA" FINANCEIRA x SCP



Terreno (2003) declarado: R\$ 100 mil

Terreno atualizado (IPCA): R\$ 350 mil

VGv: R\$ 50 MM

Valor de cada unidade: R\$ 1MM (50 unidades)

Permuta financeira: 20% = R\$ 10 MM

Nota promissória: R\$ 100 mil

Alíquotas:

IRPJ+CSLL: 3,08% (presumido)

ou 1,92% (RET-renda) IBS+CBS: 14%

Crédito recuperável de IBS/CBS:

40% VGv × 18% (estimativa) = **R\$ 3,6 MM**

Comparação Pré Reforma | Terrenista x Incorporador

CENÁRIO PRÉ REFORMA				
TERRENISTA	Tributação Renda IRPJ e CSLL (a)	Tributação Consumo PIS E COFINS (b)	Tributação Total (c) = (a) + (b)	Carga Tributária efetiva (d) = (c) / 10M
Sem SCP	R\$ 308.000 (10MM × 3,08%)	R\$ 365.000 (10MM × 3,65%)	R\$ 673.000,00	6,73%
Com SCP	R\$ 3.080 (100k × 3,08%)	R\$ 3.650 (100k × 3,65%)	R\$ 6.730,00	0,07%

CENÁRIO PRÉ REFORMA				
INCORPORADOR	Tributação Renda IRPJ e CSLL (a)	Tributação Consumo PIS E COFINS (b)	Tributação Total (c) = (a) + (b)	Carga Tributária efetiva (d) = (c) / 50M
Sem SCP	R\$ 960.000,00 (50MM × 1,92%)	R\$ 1.040.000,00 (50MM × 2,08%)	R\$ 2.000.000,00	4,00%
Com SCP	R\$ 960.000,00 (50MM × 1,92%)	R\$ 1.040.000,00 (50MM × 2,08%)	R\$ 2.000.000,00	4,00%

EXEMPLO PRÁTICO: TERRENISTA PJ x "PERMUTA" FINANCEIRA x SCP

Comparação Pós Reforma | Terrenista x Incorporador

CENÁRIO PÓS REFORMA				
TERRENISTA	Tributação Renda IRPJ e CSLL (a)	Tributação Consumo IBS e CBS (b)	Tributação Total (c) = (a) + (b)	Carga Tributária efetiva (d) = (c) / 10M
Sem SCP	R\$ 308.000,00 (10MM x 3,08%)	R\$ 1.351.000,00 [(10MM - 350k) x 14%]	R\$ 1.659.000,00	16,59%
Com SCP	R\$ 3.080,00 (100k x 3,08%)	-35 -> trib. negativa [(100k - 350k) x 14%]	R\$ 3.080,00	0,03%

CENÁRIO PÓS REFORMA				
INCORPORADOR	Tributação Renda IRPJ e CSLL (a)	Tributação Consumo IBS e CBS (b)	Tributação Total (c) = (a) + (b)	Carga Tributária efetiva (d) = (c) / 50M
Sem SCP	R\$ 960.000,00 (50MM x 1,92%)	R\$ 1.300.000,00 [(50MM - 10MM - 5MM) x 14%] - 3,6MM	R\$ 2.260.000,00	4,52%
Com SCP	R\$ 960.000,00 (50MM x 1,92%)	R\$ 2.686.000,00 [(50MM - 100k - 5MM) x 14%] - 3,6MM	R\$ 3.646.000,00	7,29%

E se o empreendimento fosse MCMV?

VGv: R\$ 50 MM

Valor de cada unidade: R\$ 312,5mil (160 unidades)

Crédito recuperável de IBS/CBS: 35% VGv x 18% (estimativa) = R\$ 3,15 MM

CENÁRIO PÓS REFORMA				
TERRENISTA (Manutenção)	Tributação Renda IRPJ e CSLL (a)	Tributação Consumo IBS e CBS (b)	Tributação Total (c) = (a) + (b)	Carga Tributária efetiva (d) = (c) / 10M
Sem SCP	R\$ 308.000 (10MM x 3,08%)	R\$ 1.351.000 [(10MM - 350k) x 14%]	R\$ 1.659.000,00	16,59%
Com SCP	R\$ 3.080 (100k x 3,08%)	-35 -> trib. negativa [(100k - 350k) x 14%]	R\$ 3.080,00	0,03%

CENÁRIO PÓS REFORMA				
INCORPORADOR	Tributação Renda IRPJ e CSLL (a)	Tributação Consumo IBS e CBS (b)	Tributação Total (c) = (a) + (b)	Carga Tributária efetiva (d) = (c) / 50M
Sem SCP	R\$ 960.000 (50MM x 1,92%)	R\$ 210.000,00 [(50MM - 10MM - 16MM) x 14%] - 3,15MM	R\$ 1.170.000,00	2,34%
Com SCP	R\$ 960.000 (50MM x 1,92%)	R\$ 1.596.000,00 [(50MM - 100k - 16MM) x 14%] - 3,15MM	R\$ 2.556.000,00	5,11%

IMPACTOS ESTIMADOS COM A NEUTRALIDADE TRIBUTÁRIA | TESTES COMPARATIVOS

Venda Pessoa Física x Pessoa Jurídica

Operação PJ → gera crédito de IBS e CBS → menor custo de operação.

Operação PF → não terá crédito → custo aumentará.

COMPRA E VENDA ALÍQUOTA NOMINAL (3/17)					
	ANTES DA REFORMA		COM A REFORMA		
	PF	PJ	PF (não contribuinte IBS e CBS)	PF (contribuinte IBS e CBS)	PJ (contribuinte IBS e CBS)
IRPF	Até 22,5%	N/A	Até 22,5%	Até 22,5%	N/A
IRPJ	N/A	2%	N/A	N/A	2,5%
CSLL	N/A	1,08%	N/A	N/A	1,08%
PIS	N/A	0,65%	N/A	N/A	N/A
COFINS	N/A	3%	N/A	N/A	N/A
IBS/CBS	N/A	N/A	N/A	14%	14%
TOTAL	Até 22,5%	6,73%	Até 22,5%	Até 36,5%	Até 17,08%

OBS.

Redutores e créditos podem diminuir alíquota efetiva

Pior situação é PF ser contribuinte de IBS/CBS

PJ ainda é vantajosa

RESUMO DOS PRINCIPAIS IMPACTOS TRIBUTÁRIOS

IMPACTO	ADEQUAÇÃO DO SETOR
<p>Fim do RET para novas incorporações imobiliárias. Manutenção pelo RET se opção efetivada antes de 01/01/2029.</p>	<p>Ajuste de rotinas fiscais na apuração de débitos e créditos de IBS/CBS.</p>
<p>Não cumulatividade plena Opção pelo Lucro Real ou Presumido deixa de impactar na tributação sobre o consumo na incorporação imobiliária.</p>	<p>Lucro Real x Lucro Presumido x RET (se possível) Reavaliar o Regime de Tributação (IRPJ/CSLL) → verificar alternativa mais eficiente.</p>
<p>Operação Própria x Terceirização Contratação de terceiros sujeitos ao regime regular de IBS/CBS gera créditos para incorporadores e construtores.</p>	<p>Rever estrutura operacional e avaliar eficiência. Terceirizar poderá significar aumento de eficiência.</p>
<p>Precificação profundamente afetada no período de transição: extensão dos prazos contratuais e diferentes períodos de lançamento do empreendimento, construção e entrega de chaves.</p>	<p>Avaliação do custo de aquisição e calibragem da precificação do seu faturamento. Fazer análise individualizada por empreendimento.</p>
<p>Eliminação de resíduos da cadeia de fornecedores. Redução dos custos tributários dos fornecedores tem potencial para reduzir preços de aquisição de bens e serviços.</p>	<p>Tendência à redução no Custo da Mercadoria Vendida (CMV) Implementação de novo modelo de negociação, com base no custo líquido, considerando a apropriação de créditos.</p>
<p>Impactos da tributação pelo IS Acúmulo de resíduos tributários na cadeia de matérias primas utilizadas na construção de imóveis.</p>	<p>Análise do impacto econômico desses resíduos e alinhamento nas negociações com fornecedores dos insumos. Minério de ferro e do carvão, por exemplo.</p>



Severien SA Andrade

ADVOGADOS

Francisco Severien | 81 99601.6786

saadv.com | @saadvogados_ f in @saadv_