

CONGRESSOS
IBRADIM

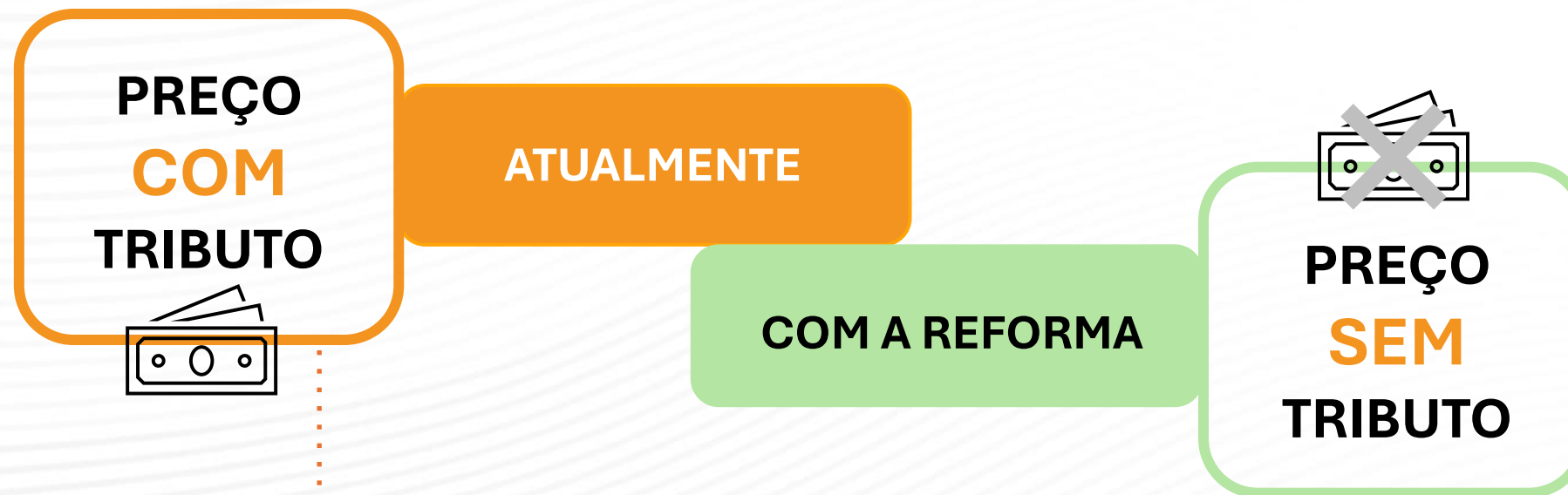
Nordeste 2025



REFORMA TRIBUTÁRIA DO CONSUMO

Intermediação e Administração
Imobiliária

MUDANÇA DE MINDSET









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**





Imobiliário

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%	

Regime Específico

IBS

CBS



* 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

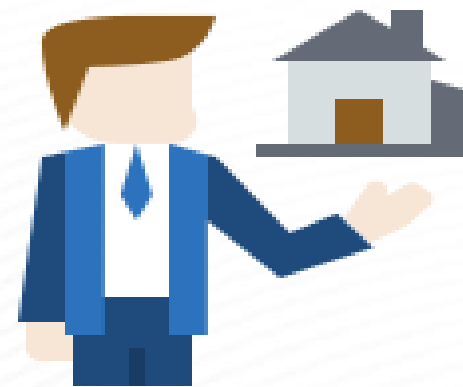




IMOBILIÁRIA
(PESSOA JURÍDICA)



ATIVIDADE ECONÔMICA
(art. 21, I, a, da LC
214/2025)



CORRETOR
(PESSOA FÍSICA)



DE FORMA PROFISSIONAL
(art. 21, I, c, da LC
214/2025)

INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA E CORRETOR ASSOCIADO

CORRETOR ASSOCIADO – Lei nº 13.097/2015 alterou a Lei nº 6.530/1978

Art. 6º, §2º O corretor de imóveis pode associar-se a uma ou mais imobiliárias, mantendo sua autonomia profissional, sem qualquer outro vínculo, inclusive empregatício e previdenciário, mediante contrato de associação específico (...)



LC 214/2025 - Art. 255. A base de cálculo do IBS e da CBS é o valor:

IV - da operação de administração ou intermediação;

§ 3º Nos serviços de intermediação de bem imóvel, caso o ato ou negócio relativo a bem imóvel se conclua com a intermediação de mais de um corretor, pessoa física ou jurídica, será considerada como base de cálculo para incidência do IBS e da CBS a parte da remuneração ajustada com cada corretor pela intermediação, excluídos:

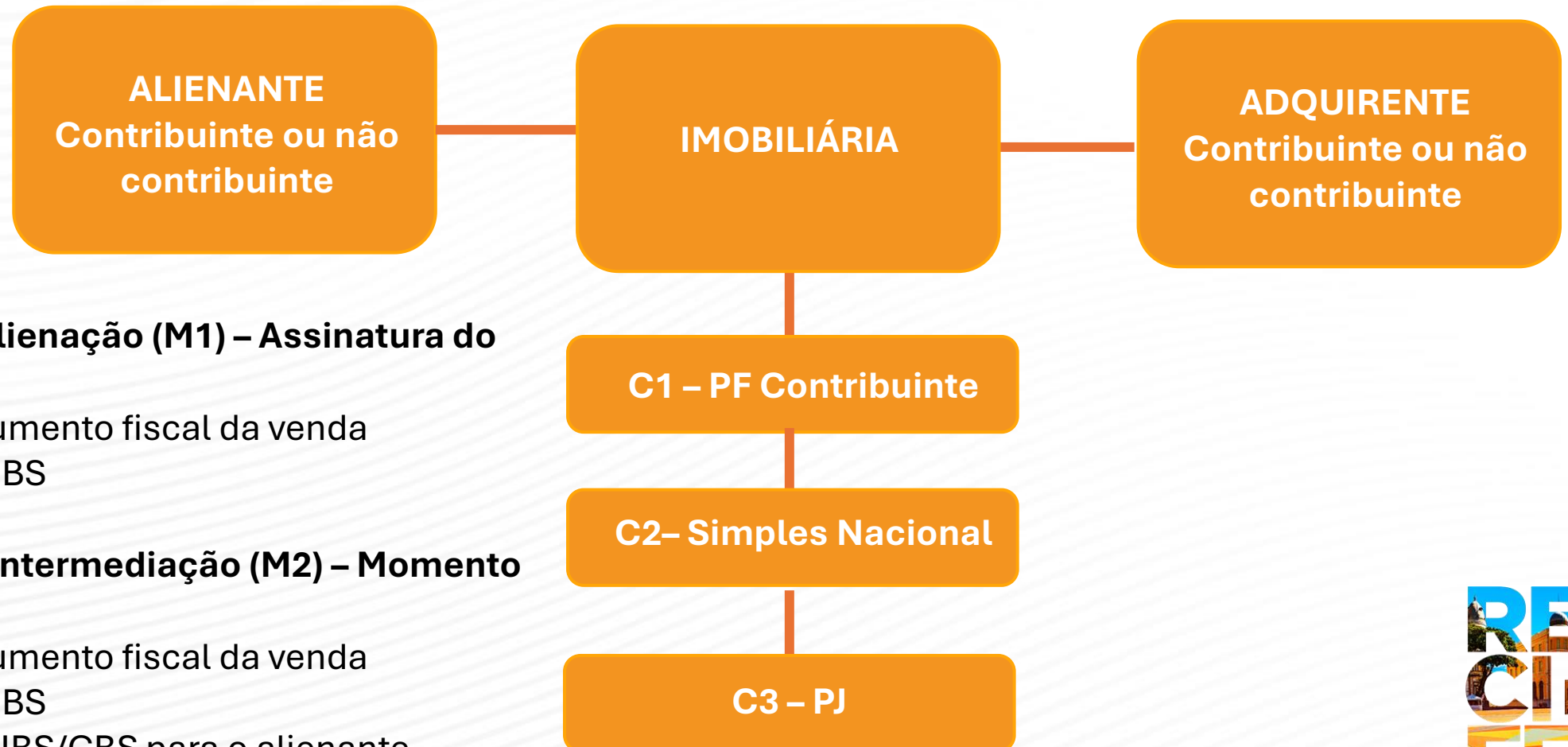
I - os valores pagos diretamente pelos contratantes da intermediação; e

II - os repassados entre os corretores de imóveis.

§ 4º Na hipótese de que trata o § 3º deste artigo, cada corretor é responsável pelo IBS e pela CBS incidente sobre a respectiva parte da remuneração.



INTERMEDIACÃO NA COMPRA E VENDA



1) Fato gerador alienação (M1) – Assinatura do contrato (CVC)

- Emite documento fiscal da venda
- Paga IBS/CBS

2) Fato gerador intermediação (M2) – Momento do pagamento

- Emite documento fiscal da venda
- Paga IBS/CBS
- Crédito de IBS/CBS para o alienante



ADMINISTRAÇÃO NA LOCAÇÃO



1) Fato gerador locação (M1) – Pagamento do aluguel

- Emite documento fiscal da locação
- Paga IBS/CBS

2) Fato gerador administração (M1) – Pagamento (Retenção da Taxa de Adm)

- Emite documento fiscal da intermediação
- Paga IBS/CBS
- Surgimento do crédito de IBS/CBS para o locador



PLATAFORMA DIGITAL: COMO SERÁ A TRIBUTAÇÃO?



INTERMEDIADORAS

Regime Específico de Bens Imóveis

Serviço efetivamente prestado é de intermediação e administração imobiliária, ainda que parte das atividades seja desenvolvidas por imobiliárias parceiras e/ou corretores associados.



ANUNCIANTES

Regime Geral

Não há prestação de serviços de intermediação. A contratação é voltada única e exclusivamente para a veiculação de anúncios em ambiente virtual. A empresa não participa efetivamente do negócio

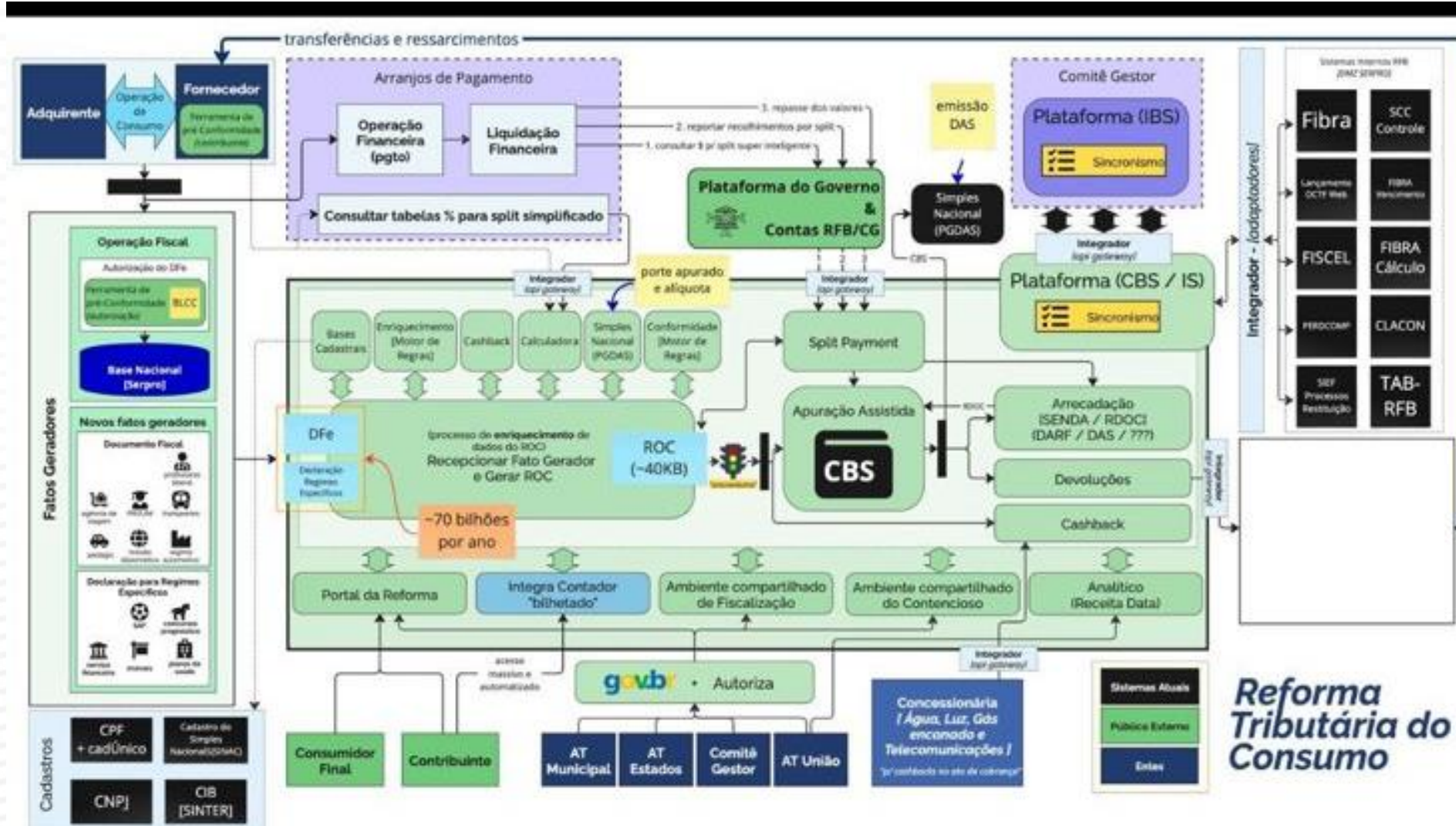


DESAFIOS

- **Intermediação com multicorretores:** ainda que a LC determine que cada corretor associado é responsável pelo recolhimento do IBS e CBS que lhe cabe, como operacionalizar isso na prática? O processo de apuração e recolhimento do IBS e CBS precisa ser feito de forma simples, sem sobrecarregar as pequenas imobiliárias.
- **Pagamento e Emissão de Notas Fiscais:** caso o sistema de pagamento seja centralizado na imobiliária, ela não pode ser responsabilizada de forma solidária pelo recolhimento do IBS e CBS devido pelos corretores associados. O pagamento centralizado deve ser feito de forma transparente, com cada corretor ou imobiliária emitindo sua nota fiscal individualmente.
- **Crédito de IBS/CBS:** necessidade de garantir que todos os corretores envolvidos na transação emitam suas notas fiscais corretamente, e que o IBS e a CBS sejam recolhidos, para que os adquirentes dos serviços possam tomar os créditos de IBS e CBS incidentes na operação, respeitando o princípio da não cumulatividade.
- **Soluções Operacionais:** como será a implementação desse modelo no sistema de apuração assistida?



SISTEMA OPERACIONAL – APURAÇÃO ASSISTIDA



Reforma Tributária do Consumo



CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Obrigada!

