

CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Reforma Tributária Setor Imobiliário

Vivian Casanova

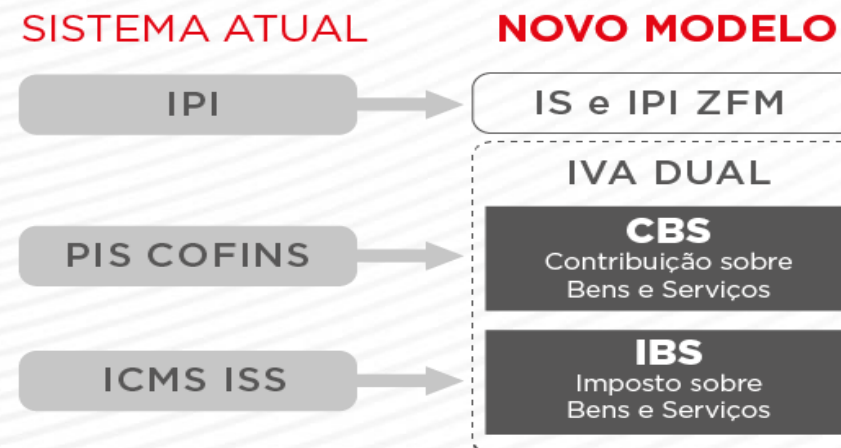


Reforma Tributária – Base Legal

- Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023 - *art. 156-A, § 6º, II, da Constituição Federal, e art. 10, II, da Emenda*

Extingue ICMS, ISS, PIS, COFINS e IPI*, para criação de dois novos tributos:

- **Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)** - Competência compartilhada dos Estados, Municípios e DF, e
- **Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)** - Competência da União.



Reforma Tributária – Base Legal

- EC nº 132/2023 >>> Regime Específico – Art. 156-A, § 6º, II, CF:

Art. 156-A. Lei complementar instituirá imposto sobre bens e serviços de competência compartilhada entre Estados, Distrito Federal e Municípios. (...)

§ 6º Lei complementar disporá sobre regimes específicos de tributação para: (...)

II - serviços financeiros, **operações com bens imóveis**, planos de assistência à saúde e concursos de prognósticos, **podendo prever:**

a) **alterações nas alíquotas, nas regras de creditamento e na base de cálculo, admitida, em relação aos adquirentes dos bens e serviços de que trata este inciso, a não aplicação do disposto no § 1º, VIII;**

- Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025
 - Regime Específico – Setor Imobiliário - *arts. 251 a 261, 487 e 488*
- PLP 108/2024 – Aprovado na Câmara dos Deputados pendente de votação pelo Senado Federal



IBS e CBS – Características Gerais

- Fato Gerador - Compreende **mais hipóteses de incidência** que o ICMS e o ISS
- **Não cumulatividade plena**: amplo direito ao crédito na aquisição de bens e serviços, inclusive direitos, exceto para uso e consumo pessoal, isenção ou não incidência
- **Cálculo por fora**: O IVA não comporá sua própria base de cálculo



Operações com Bens Imóveis

Tributação Atual

- **Atividade, em geral, não sujeita ao ICMS e ao ISS**
- **Lucro Presumido – Alíquota efetiva Locação – 14,53%**
- **Incorporação Imobiliária (“RET”) – IRPJ + CSLL + PIS + COFINS – Alíquota de 4% sobre a receita mensal recebida**

Alterações na Tributação

- **Sujeita ao recolhimento de CBS e IBS em **Regime Tributário Específico****
- **Fim do PIS/COFINS cumulativo – 3,65% no lucro presumido**
- **Obrigatoriedade de Emissão de Nota Fiscal**



Pessoa Física: Locação

Contribuinte Regular – Art. 251, § 1º

Em regra, a pessoa física não é contribuinte.

Exceções – Atividade Preponderante Imobiliária:

Locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel, desde que no **ano-calendário anterior**:

- a) Receita total exceda R\$ 240 mil; e
- b) Tenha por objeto mais de 3 imóveis.

Locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel, desde que no **próprio ano-calendário**, as operações excedam em 20% (vinte por cento) o limite de R\$ 240.000,00.



Pessoa Física: Alienação

- Alienação ou cessão de direitos de bem imóvel, desde que tenham por objeto mais de 3 (três) imóveis distintos **no ano-calendário anterior**;

- Os imóveis devem estar no patrimônio do contribuinte há **menos de 5 (cinco)** anos contados da data de sua aquisição.
- No caso de bem imóvel recebido por meação, doação ou herança, esse prazo será contado desde a aquisição pelo cônjuge meeiro, de cujus ou pelo doador.

- Alienação ou cessão de direitos, **no ano-calendário anterior**, de mais de 1 (um) bem imóvel construído pelo próprio alienante nos 5 (cinco) anos anteriores à data de alienação.
- Será considerada contribuinte regular **no próprio ano-calendário** a pessoa física que realizar operações de alienação ou cessão de direitos de imóveis que exceda: (i) 3 (três) imóveis distintos **E** (ii) 1 (um) bem imóvel construído pelo próprio alienante nos 5 (cinco) anos anteriores à data de alienação.



Pontos de reflexão

1. Se a receita ultrapassar R\$ 240 mil:

- a) Como a pessoa física deverá “declarar” que passou a ser contribuinte do IBS e da CBS?
- b) De um mês para o outro, a pessoa física fica obrigada a emissão de nota fiscal?
- c) Quando e como ocorre o desenquadramento da pessoa física como contribuinte? Como “declarar” que não atinge mais o montante de receita necessário para ser considerado contribuinte e quando fica desenquadrado? No ano-calendário subsequente?

2 - Pessoa física contribuinte - Pode apropriar de créditos relativos à aquisição de bens e serviços relacionados ao desenvolvimento da atividade econômica (de locação, por ex.), que não são considerados de uso ou consumo pessoal.

- a) Como será o controle desses créditos?
- b) Se a pessoa física não utilizar a integralidade desses créditos em determinado ano-calendário e for desenquadrada como contribuinte, poderá manter esses créditos e quando/como poderá usar?



Pontos de reflexão

3. Quando o imóvel está no nome de mais de uma pessoa física, em razão do regime de comunhão de bens, a receita pode ser declarada em separado para não atingir o limite?
4. Pode ser vantajosa uma reestruturação do patrimônio para que os imóveis não fiquem concentrados em uma única pessoa física?



Locação

Momento do Fato Gerador	Momento do pagamento da locação (Regime de Caixa)
Base de cálculo	Valor da Locação – Tributos e despesas de condomínio
Alíquota	Reduzida em 70% da alíquota padrão
Redutor social	R\$ 600,00 – Redutor mensal e para a locação residencial (atualizado mensalmente pelo IPCA)



Obrigatoriedade de emissão de Nota Fiscal



Locação

Valor da Locação - Redutor Social x 8,10% = IBS/CBS a pagar - Créditos = Desembolso financeiro

(-) tributos e

(se aplicável)

emolumentos

(-) condomínio

(de IBS/CBS das

demaís operações)

	Atual	Reforma Tributária
IRPJ	8,00%	8,00%
CSLL	2,88%	2,88%
PIS	0,65%	2,72%
COFINS	3,00%	5,39%
Total	14,53%	18,99%

} CBS *
IBS



Locação

Regras de Transição – Art. 487 da LC 214

- Tributação - alíquota de 3,65% sobre a receita bruta recebida para contratos firmados por prazo determinado antes da publicação da LC.
- **Contratos Não-Residenciais** - pelo prazo original do contrato, desde que firmado até a data de publicação da LC, comprovado:
 - (i) por firma reconhecida ou por meio de assinatura eletrônica e
 - (ii) registrado RGI ou RTD até 31/12/2025 **OU** disponibilizado para a RFB e para o Comitê Gestor do IBS, nos termos do regulamento.
- **Contratos Residenciais** - pelo prazo original do contrato ou até 31/12/2028, o que ocorrer primeiro, desde que firmado até a data de publicação LC, comprovado:
 - (i) por firma reconhecida, por meio de assinatura eletrônica ou
 - (ii) pela comprovação de pagamento da locação até o último dia do mês subsequente ao do primeiro mês do contrato.



Regras de Transição – Art. 487 da LC 214

- Sem utilização de créditos / Sem redutor social / Sem restituição ou compensação;
- Receitas financeiras e variações monetárias compõem a receita bruta;
- Receitas, custos e despesas próprios das operações na regra de transição não são computados na apuração da base de cálculo do IBS e da CBS devida nas demais atividades empresariais.
- Créditos de IBS e CBS decorrentes dos custos e despesas indiretos apropriados pelo contribuinte às operações na regra de transição deverão ser estornados.
- Escrituração contábil segregada com a identificação das operações na regra de transição.
- **Opção definitiva pelo prazo do contrato.**



Pontos de reflexão

1. Regra de transição – Tributação da Receita = 3,65%

- a) **Contrato não residencial** – Como será disponibilização para a RFB e Comitê Gestor do IBS?
- b) **Contrato residencial** – não tem qualquer previsão de comprovação para RFB ou Comitê Gestor:
Como será feita essa prova?
- c) **A partir de 2027 - extinção do PIS/COFINS (alíquota de 3,65%) e começa a vigorar a CBS com uma alíquota de aprox. 2,67% e IBS de 0,1% com direito a apuração de crédito. Como não há incidência de ISS/ICMS – Regra geral pode ser mais vantajosa o que a regra de transição – que não terá direito a crédito.**

- Para os contratos não residenciais (normalmente de longo prazo), a regra de transição pode fazer sentido.

- Para os contratos residenciais (prazos menores, com 30 meses já iniciados), que devem vencer antes de 2029, a regra geral pode ser mais vantajosa.



Pontos de reflexão

2. Taxa de administração - Deve ser reduzida da base de cálculo do IBS/CBS?

a) Locador - Pessoa jurídica:

- Não tem previsão legal de dedução da base de cálculo do IBS e da CBS na receita de locação
- Pagamento da taxa de administração para PJ - Apura crédito de IBS/CBS
- Pagamento da taxa de administração para PF - Não apura crédito de IBS/CBS



Pontos de reflexão

3. Locador tem uma nova obrigação de emissão de nota fiscal, para a qual não estava acostumado.

4. Pagamento de Tributos e Condomínio no mesmo boleto:

a) O valor do boleto é diferente do valor da nota fiscal?

b) Como deverão constar essas informações de exclusão da base de cálculo do IBS/CBS na nota fiscal?



CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Obrigada!

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