



Autor: Jocelito Sousa dos Santos Consultor tributário, contador e professor. Sócio da Santos Consultoria Tributária.

Reforma Tributária Reconfigura a Dinâmica Fiscal do Setor Imobiliário **Margens e viabilidade passam a depender de novas estratégias de planejamento tributário.**

Muito já se falou que os efeitos da Reforma Tributária vão além do conhecimento das novas bases de cálculo e alíquotas. Alterações estruturais nas empresas, tais como: remodelagem no setor de compras, mudanças em contratos, novas demandas consultivas e jurídicas, melhores ERPs, dentre outras melhorias serão necessários, o que demandará investimento do setor. Embora essa preocupação seja real, o desconhecimento sobre quais estratégias podem mitigar custos tributários pode transformar todo esse preparo, em mero custo financeiro, sem efetivo retorno à empresa.

Em reuniões com empresários percebemos reações de perplexidade e preocupação, face a drástica mudança no modelo de tributação do seguimento, lembrado a célebre frase de Vitor Hugo, em

“No meio do caminho da nossa vida, me encontrei por uma selva escura”.

A incerteza é natural porque o empresário ainda associa a tributação da venda de imóveis no lucro presumido à alíquota fixa de 6,73%. Com a reforma, no entanto, expressões como base ampla, não cumulatividade, redutor de ajuste, redutor social e valor de referência passam a integrar o cálculo e tornam o cenário imobiliário mais complexo.

O fato é que a promulgação da Emenda Constitucional 132/2023 e, subsequentemente, da Lei Complementar 214/2025 (LC 214/2024), marca uma das mais significativas transformações no sistema tributário brasileiro, encerrando o regime cumulativo de PIS e COFINS e inaugurando o **IVA Dual** (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS e Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS). Para o setor imobiliário, essa reforma transcende a mera alteração de alíquotas, impondo uma profunda mudança de

“**mentalidade fiscal**”. Nesse novo cenário, o planejamento tributário assume um papel estratégico e essencial para a viabilidade econômica dos empreendimentos, senão vejamos.

➤ 1. O Novo Paradigma: Neutralidade e a Não Cumulatividade Plena

O Imposto sobre Valor Agregado (IVA), globalmente reconhecido, visa a **neutralidade fiscal**, eliminando o "efeito cascata" que encarecia o produto final e distorcia decisões de produção. Sua principal característica é a **não cumulatividade**, que permite a dedução integral do imposto pago nas etapas anteriores da cadeia produtiva. Para a construção civil, com cadeias produtivas longas, a cumulatividade anterior era particularmente prejudicial., embora passasse despercebida. A inclusão de imóveis no sistema de débito e crédito do IBS e CBS busca eliminar essa cumulatividade e promete fomentar a modernização do setor.

A principal característica da nova estrutura tributária é a não cumulatividade ampla, com direito a crédito do IVA pago na etapa anterior. Contudo, esse direito não é absoluto, havendo complicadores ou limitações para determinados insumos, como terrenos, bens do ativo imobilizado, mão de obra direta e serviços adquiridos com fragilidade documental., ou seja, a informalidade existente em partes do setor poderá comprometer bastante a carga fiscal no novo cenário de reforma. Além disso, a base de cálculo será padronizada (salvo regimes especiais), com cobrança no destino. Na prática, benefícios fiscais regionais e regimes especiais, como o RET (Regime Especial de Tributação), serão eliminados, reduzindo estratégias anteriores de mitigação da carga tributária.

Ademais, estruturas corriqueiras como holdings controladoras, SPE, e SCP poderão ter custos de IVA em operações que se enquadrem como não onerosas ou abaixo de valor de mercado, face regras tributárias específicas dirigidas as chamadas **Partes Relacionadas**. Esse tema é delicado, pois poderá trazer a grupos empresariais impactos tributários indesejados. Só para exemplificar: será que uma contribuição em serviços de sócio a uma SCP pode ser fato gerador de IVA (afinal já temos problemas de contribuição em serviços para SCP, no âmbito de imposto de renda.) **É muito importante ficar atento!**

► • Redesenho das Bases Tributáveis e Regimes Específicos

A Lei Complementar 214/2025 introduziu regimes específicos para o setor imobiliário para adaptar a tributação às suas particularidades e dificuldades, quais sejam:

Compra e Venda (Alienação): As operações de alienação de bens imóveis, em geral, terão alíquotas de IBS e CBS **reduzidas em 50%**. Foi criado o Redutor de Ajuste, um mecanismo crucial para mitigar a tributação sobre o estoque existente antes da reforma e a cumulatividade. Seu valor inicial pode ser o valor de aquisição (atualizado pelo IPCA) ou o valor de referência do imóvel, incluindo outros custos. Mas existem distorções no redutor que noutra oportunidade abordaremos. O Redutor Social foi instituído para imóveis residenciais novos (até R\$ 100.000) e lotes residenciais (até R\$ 30.000), funcionando como *“uma faixa de alíquota zero”* e introduzindo uma progressividade na tributação.

Aluguéis (Locação, Cessão Onerosa e Arrendamento): Essas operações desfrutam de uma redução ainda maior nas alíquotas de IBS e CBS, sendo reduzidas em 70%. Apesar da redução, o modelo atual não prevê um redutor de ajuste específico para operações de locação, criando uma distorção econômica e concorrência desleal para empresas com estoque de imóveis anterior à reforma ou que adquirem de não contribuintes para locação. Há também um **redutor social mensal de R\$ 600** para locação de imóveis residenciais. A LC 214/2025 estabeleceu o **regime de caixa** para incorporações imobiliárias, locações e serviços de intermediação, o que beneficia o fluxo de caixa das empresas.

Permuta de Imóveis: O IBS e a CBS não incidem nas operações de permuta de bens imóveis, exceto sobre a **torna**, que será tributada. Entretanto, podemos ter situações atípicas que gerem discussão.

Serviços de Construção Civil: Estes serviços estão sujeitos a um regime específico com **redução de 50%** nas alíquotas de CBS e IBS. O fornecimento de materiais para a obra não descaracteriza a operação como prestação de serviços de construção civil.

Tratamento para pessoas físicas: A incidência de Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) para pessoas físicas no setor imobiliário é regulada por um regime específico, que inicialmente isenta operações de uso e consumo não relacionadas a atividades econômicas imobiliárias. Contudo, uma pessoa física pode ser qualificada como

contribuinte se atender a determinados critérios de volume de operações ou receita: para locação, cessão onerosa e arrendamento, exige-se receita anual superior a R\$ 240 mil no ano anterior e operações com mais de três imóveis, ou receita superior a R\$ 288 mil no ano vigente, ou mais de três imóveis. Já para venda e cessão de direito, a qualificação ocorre com operações envolvendo mais de três imóveis no ano anterior ou vigente, ou mais de um imóvel construído pelo próprio alienante nos cinco anos anteriores. Os limites de receita são ajustados mensalmente, e a qualificação da pessoa física neste regime imobiliário específico tem prioridade sobre outras regras de qualificação de contribuinte. Locações residenciais de curta duração (menos de 90 dias) por contribuintes são tributadas sob as normas de hotelaria, embora persista o debate sobre a aplicação dos critérios de qualificação da pessoa física para essas situações, e há incerteza sobre o tratamento tributário da parcela da receita que fica abaixo do limite mínimo quando a pessoa física já está qualificada como contribuinte. Haverá uma matemática para saber quantos imóveis devem ser transferidos para um PJ, quantos ficam tributados na PF e para quem se aluga (lembrem-se da tributação especial com operações com partes relacionadas).

-
- **Não bastassem tantos detalhes, não podemos esquecer da tributação de dividendos que se aproxima. Está também terá forte impacto no bojo dos planejamentos fiscais imobiliários!**

Portanto, constata-se uma mudança radical no atual modelo de tributação. Não cumulatividade, débitos x créditos, redutor de ajuste e valor de referência impactarão sobremaneira o resultado do negócio. **Por exemplo, qual a melhor opção de negócio: comprar um imóvel de uma PF ou de uma PJ, quando o desejo é alugar por uma holding imobiliária?** Um erro nessa aquisição fará grande diferença em termos de custo tributário. Por isso afirmamos que haverá diametral mudança na forma de constituição de holdings, SPE, SCP, compra de imóveis, dentre outros modelos de negócio.

Eis que surge a necessidade de remodelar do ponto de vista fiscal as operações da empresa e se adaptar ao novo.

► 4. Split Payment e Riscos em Operações entre Partes Relacionadas

split payment, ou seja, o recolhimento automático do tributo no O sistema prevê o uso de

momento do pagamento pela fonte pagadora. A empresa recebe o valor da operação já líquido do imposto. Esse mecanismo reduz o controle financeiro do contribuinte sobre o fluxo de caixa dos tributos e aumenta o poder de fiscalização do Fisco. Com isso, a conformidade tributária exige sistemas integrados, emissão correta de documentos fiscais e rastreabilidade em tempo real. Inconsistências entre o que é declarado, pago e apropriado como crédito poderão gerar glosa imediata, sem necessidade de fiscalização presencial. Estima-se que o split payment aumentará em R\$ 500 bilhões a arrecadação (grande parcela desse valor refere-se ao que é hoje sonegado). Esse é um ponto crítico para as empresas que costumam financiar-se com o atraso de pagamentos de tributos. Essa estratégia de fluxo de caixa tende a reduzir ou acabar.

A Lei Complementar 214/2025 introduziu também regras antielisivas (Art. 5º) que preveem a incidência de IBS e CBS sobre fornecimentos não onerosos ou a valor inferior ao de mercado entre contribuintes e partes relacionadas. Isso abrange situações como a transmissão de bens de uma holding para sócios ou acionistas (não contribuintes) por devolução de capital ou dividendos "in natura", quando na produção de tais bens houve aproveitamento de créditos. Um ponto especialmente sensível ocorre quando um imóvel é fornecido por uma empresa a um sócio ou parente para uso pessoal: embora o Art. 5º preveja a tributação, o Art. 57 veda o direito ao crédito de IBS/CBS por se tratar de uso ou consumo pessoal. Isso pode levar a tributação em cascata ou perda de créditos, especialmente para holdings patrimoniais. "É bom ficar de olho!"

5. O Planejamento Fiscal como Fator de Viabilidade Econômica

Apesar das relevantes mudanças e promessa de simplificação, a Reforma Tributária não elimina a importância do planejamento fiscal; ao contrário, ela o eleva a uma condição indispensável. Não haverá margem de ganho real sem uma engenharia tributária integrada, preventiva e continuamente ajustada. A partir de 2026, o planejamento deixará de ser feito apenas para fins de economia tributária, sendo utilizado para, dentre outros fins:

- Calcular a viabilidade de empreendimentos com base em simulações tributárias integradas.

- Modelar a apropriação de créditos da CBS e do IBS ao longo do ciclo do projeto. Estruturar cláusulas
- de variação fiscal em contratos com investidores, adquirentes e parceiros. Avaliar os impactos do
- novo sistema nas margens líquidas e no retorno sobre o investimento; dentre outros;

► 5. **Ações Imprescindíveis para o Setor Imobiliário e a Fase de Transição**

Além das questões de ordem contábil e tributária, a adaptação à reforma exigirá uma série de ações imediatas e estratégicas, a exemplo de:

- **Revisão Urgente de Contratos e Estruturas Societárias:**

É imperativo **mapear detalhadamente todos os contratos** com impacto fiscal direto (e.g., permuta, venda, locação, afetação) para identificar riscos e oportunidades sob as novas regras. Estruturas societárias como SPEs e SCPs devem ser repensadas e reestruturadas para otimizar os direitos a crédito e evitar cargas tributárias indiretas não intencionais.]

o Modelos contábeis e regimes de apuração precisam ser revistos. Nunca a contabilidade em termos tributários será tão importante. As empresas terão que ter em seu quadro contadores altamente preparados e assessorados.

- **Compliance Tributário e Gestão Documental Qualificada:**

Com a implementação do *split payment* e a fiscalização automatizada, a conformidade tributária exigirá sistemas integrados, emissão correta de documentos fiscais e rastreabilidade em tempo real.

É crucial investir em sistemas robustos de **compliance tributário e gestão documental digital qualificada, prevenindo glosas automáticas, ou terceirizar essa gestão.**

- **Governança Fiscal Proativa:** A análise tributária deve ser integrada desde as fases iniciais de concepção e prospecção de projetos, e não apenas vista com o simplismo da “conta” de 6,73%.

A fase de transição **(2026-2032) é crucial** para a adaptação de sistemas, capacitação de equipes e reestruturação contratual e societária. Será um grande desafio para as empresas.

► 6. Conclusão

A Reforma Tributária muda não apenas as regras do jogo, mas o próprio tabuleiro. No setor imobiliário, onde margens são calculadas no detalhe e a previsibilidade fiscal é determinante, **o planejamento tributário passa a ser um eixo estruturante da operação**. A inteligência fiscal aplicada e o suporte de consultorias especializadas serão os **fatores diferenciais** que determinarão a capacidade de adaptação, crescimento e competitividade das empresas. Mais do que compreender as novas normas, é preciso reposicionar a tributação como elemento central da modelagem de negócios. Acreditamos que após a fase de transição e adaptação ao modelo novo, poderá haver melhorias no setor, mas até lá haverá uma dura **“curva de aprendizagem”**.

Sob a pressão de tantas mudanças em tão pouco tempo, vale lembrar Guimarães Rosa: *“o perigo não está apenas no início nem no fim — ele se impõe no meio da travessia”*. É exatamente aí que o empresário que hesitar pode perder o rumo.”
