



CAROLINA
NOGUEIRA
QUEDER
ADVOCACIA

CARTILHA INFORMATIVA
REFORMA TRIBUTÁRIA
e o setor imobiliário



Nosso Escritório estrutura-se em pilares fundamentais, em especial, o esforço contínuo e incessante para proporcionar serviços advocatícios de excelência, soluções inteligentes e ágeis a nossos clientes e colaboradores.

Carolina Nogueira Queder
Sócia-fundadora

+55 (67) 9 9914-7172

@carolinaqueder

@nogueiraqueder

Rua Antônio Emílio de Figueiredo, nº 1758,
sala 205, Centro, Dourados/MS

ALTERAÇÕES DA REFORMA TRIBUTÁRIA AO SETOR IMOBILIÁRIO

A Proposta de Lei Complementar nº 108/2025, aprovada pelo Senado Federal no mês de outubro de 2025, representa o passo decisivo para a concretização da Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil, disciplinando a instituição e o funcionamento do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), previstos pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e sua regulamentação pelo Comitê Gestor.

Esses dois tributos, de caráter não cumulativo e vocação ampla, virão para substituir a complexa e fragmentada estrutura atual composta por PIS, Cofins, IPI, ICMS e ISS, simplificando de forma profunda a tributação incidente sobre operações de bens, serviços e direitos, inclusive no setor imobiliário.

O IBS, de competência compartilhada entre Estados, Distrito Federal e Municípios, substituirá o ICMS e o ISS, enquanto a CBS, de competência da União, tomará o lugar do PIS e da Cofins.

A proposta busca criar um sistema uniforme e neutro, com regras de incidência, base de cálculo e créditos amplos e padronizados, afastando a multiplicidade de regimes especiais, benefícios fiscais e conflitos de competência que marcam o modelo atual.

No setor imobiliário, essa transição trará impactos expressivos, tanto na forma de incidência do tributo sobre as operações de incorporação, construção e venda de imóveis, quanto nas atividades de locação, loteamento e administração patrimonial. As novas regras deslocam o foco da tributação da origem para o destino, modificam a lógica de créditos tributários e tendem a afetar diretamente o fluxo de caixa, a precificação dos empreendimentos e a formação do custo das obras.

Ao unificar e harmonizar a base tributável, a Reforma promete maior previsibilidade e transparência, mas também exigirá adaptação das empresas e dos profissionais que atuam na área, especialmente diante da necessidade de ajustar contratos, modelos de negócio e sistemas contábeis à nova realidade fiscal, sendo que pessoas físicas, proprietários que compõem sua renda a partir de aluguéis também serão atingidos.

ENTENDA O A UNIFICAÇÃO DOS TRIBUTOS EM IBS E CBS:



Destaca-se que também ocorrerá a criação do Imposto Seletivo (IS), cujo objetivo é onerar bens e serviços considerados nocivos ao meio-ambiente e à saúde.

A TRIBUTAÇÃO DA LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E ATIVIDADES DO SETOR IMOBILIÁRIO

A locação de imóveis não é objeto de tributação de ISS (Imposto Sobre Serviços), na atualidade. Essa exclusão sempre foi compreendida como um reconhecimento de que **a locação não configura prestação de serviço, mas mera cessão de uso de bem**, razão pela qual também não se submete ao ICMS, restringindo-se sua tributação ao âmbito da renda e do patrimônio, incidindo o Imposto de Renda sobre os rendimentos obtidos e o IPTU sobre a propriedade. Esse regime histórico criou um ambiente de neutralidade parcial na tributação da locação.

A Lei Complementar 214/2025 incluiu expressamente a locação de bens imóveis no rol das operações sujeitas à incidência dos novos tributos sobre o consumo, equiparando-a, para fins fiscais, à prestação de serviços. Assim, contratos de locação passarão a integrar a base de cálculo tanto do IBS, quanto da CBS, sendo o locador responsável pelo recolhimento do tributo, observadas as regras específicas de crédito e débito próprias do modelo não cumulativo. Essa mudança representa uma verdadeira alteração de paradigma, pois desloca a locação do campo da tributação da renda para o da tributação do consumo, ainda que o rendimento continue sujeito ao Imposto de Renda, o que exigirá uma reavaliação do impacto fiscal global dessas operações.

A repercussão será especialmente sensível para pessoas físicas locadoras, que hoje recolhem apenas o Imposto de Renda sobre os aluguéis, com alíquotas progressivas de até 27,5%, e, em alguns casos, optam pela constituição de pessoa jurídica, muitas vezes no regime do lucro presumido, para usufruir de carga efetiva menor — em torno de 11% a 14% — sobre a receita locatícia.

Ainda que, na prática, a tributação da pessoa jurídica sobre receitas de locação costume resultar em alíquota efetiva inferior àquela suportada pela pessoa física, essa diferença não pode ser analisada isoladamente. A constituição de uma pessoa jurídica implica custos e obrigações adicionais que não incidem sobre o locador pessoa física. Além do pagamento mensal de honorários contábeis e da manutenção de estrutura administrativa mínima, há a exigência de cumprimento de obrigações acessórias como declarações fiscais, escrituração contábil e emissão de notas eletrônicas. Soma-se a isso o pagamento de pro-labore aos sócios, sobre o qual incidem contribuições previdenciárias, e eventuais encargos trabalhistas se houver funcionários vinculados à atividade. Esses fatores reduzem sensivelmente a vantagem tributária nominal e, em muitos casos, tornam o modelo empresarial menos atrativo quando o volume de locações é pequeno ou o rendimento não justifica o custo operacional. **Por isso, a escolha entre manter a locação como pessoa física ou jurídica deverá ser revista à luz da nova incidência do IBS e da CBS, considerando o impacto conjunto da carga tributária e das despesas acessórias sobre a rentabilidade líquida do investimento imobiliário.**

O QUE DIZ A LEI:

Art. 251. As operações com bens imóveis realizadas por contribuintes que apurarem o IBS e a CBS no regime regular ficam sujeitas ao regime específico previsto neste Capítulo.

§ 1º As pessoas físicas que realizarem operações com bens imóveis serão consideradas contribuintes do regime regular do IBS e da CBS e sujeitas ao regime de que trata este Capítulo, nos casos de:

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

a) a receita total com essas operações exceda R\$ 240.000 (duzentos e quarenta mil reais); e

b) tenham por objeto mais de 3 (três) bens imóveis distintos;

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

III - 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 da alienação.

 Por meio da interpretação da legislação que instituiu e regulamenta os novos tributos, IBS e CBS, tem-se que proprietários que alugam seus imóveis serão contribuintes de IBS e CBS, sendo que, para as pessoas físicas há peculiaridades:

- se a receita de locação superar R\$240.000,00; e possuam mais de 03 (três) imóveis.

Além disso, as vendas, alienação ou cessão de direitos, também serão tributadas por IBS e CBS, o que incluirá pessoas físicas, quando os imóveis em questão estiverem em seu patrimônio há menos de 05 (cinco) anos contados de sua aquisição.

Art. 251. § 2º Também será considerada contribuinte do regime regular do IBS e da CBS no próprio ano calendário, a pessoa física de que trata o caput do § 1º deste artigo, em relação às seguintes operações:

I - a alienação ou cessão de direitos de imóveis que exceda os limites previsto nos incisos II e III do § 1º deste artigo; e

II - a locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel em valor que exceda em 20% (vinte por cento) o limite previsto na alínea “a” do inciso I do § 1º deste artigo.

§ 3º Para fins do disposto no inciso II do § 1º deste artigo os imóveis relativos às operações devem estar no patrimônio do contribuinte há menos de 5 (cinco) anos contados da data de sua aquisição.

§ 4º No caso de bem imóvel recebido por meação, doação ou herança, o prazo de que trata o § 3º deste artigo será contado desde a aquisição pelo cônjuge meeiro, de cujus ou pelo doador.

§ 5º O valor previsto na alínea “a” do inciso I do § 1º será atualizado mensalmente a partir da data de publicação desta Lei Complementar pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.





INCIDÊNCIA DOS NOVOS TRIBUTOS:

Art. 254. Considera-se ocorrido o fato gerador do IBS e da CBS:

- I - na **alienação** de bem imóvel, no momento do ato de alienação;
- II - na **cessão ou no ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais** sobre bens imóveis, no momento da celebração do ato, inclusive de quaisquer ajustes posteriores, exceto os de garantia;
- III - na **locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel**, no momento do pagamento;
- IV - no **serviço de administração e intermediação** de bem imóvel, no momento do pagamento; e
- V - no **serviço de construção civil**, no momento do fornecimento.

§ 1º Para fins do disposto no inciso I do caput deste artigo, 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.

§ 2º Nas hipóteses de que tratam os incisos III e IV do caput deste artigo, o IBS e a CBS incidentes na operação serão devidos em cada pagamento.

Ou seja, em quase todos os aspectos do segmento imobiliário haverá a incidência da tributação sobre o consumo, englobando situações já tributadas pelo ISS, como a prestação de serviços, todavia, agora incluindo arrendamento, cessões e atos translativos ou constitutivos de direitos reais.

ALÍQUOTA DE IBS E CBS

- O IBS e a CBS terão uma alíquota padrão única e uniforme, aplicada sobre bens e serviços.
- Essa alíquota ainda não está fixada, mas estimativas apontam algo em torno de 28% (somando União, Estados e Municípios).
- O motivo da alíquota ser alta é a ampliação da base tributária (tudo será tributado, salvo poucas exceções e regimes diferenciados, incluindo as operações do comércio exterior) e a necessidade de manter a arrecadação estável.
- Entretanto, há regimes diferenciados: saúde, educação, transporte público, produtos da cesta básica (com isenção ou alíquota reduzida), além do *cashback* tributário para famílias de baixa renda.

FATORES DE REDUÇÃO POR SETORES DA ECONOMIA

Cumpre mencionar o redutor de ajuste, aplicável individualmente a cada imóvel, concebido com o propósito de atenuar os efeitos decorrentes dos estoques existentes e da transição entre os regimes tributários, inclusive em situações de fusão, incorporação ou desmembramento de imóveis. Sua implementação prática dependerá de regulamentação específica, que definirá os critérios de cálculo e de vinculação patrimonial. A interação desse redutor com a dedução intertemporal das aquisições e com os mecanismos de redução de alíquotas exige interpretação sistemática e cuidadosa, de modo a evitar sobreposição indevida de benefícios e assegurar a coerência interna do modelo não cumulativo previsto para o IBS e a CBS.

>>> REDUTOR SOCIAL

Art. 260. Na operação de locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel para uso residencial realizada por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, poderá ser deduzido da base de cálculo do IBS e da CBS **redutor social no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por bem imóvel, até o limite do valor da base de cálculo.**

Parágrafo único. O valor do redutor social previsto no caput deste artigo será atualizado mensalmente a partir da data de publicação desta Lei Complementar pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.

>>> REDUTOR DE AJUSTE

Art. 261. As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata este Capítulo ficam reduzidas em 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo único. As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis **ficam reduzidas em 70% (setenta por cento).**



Pontos importantes para composição da carga tributária na locação e demais atividades do segmento imobiliário:

- Base de cálculo
- Alíquota de referência
- Redutor
- Redutor Social
- Creditamento

Como exemplificação, o cenário hipotético poderá ser:



Base de cálculo: R\$10.000,00
 Alíquota de referência: 28% (IBS + CBS)
 Redutor: 70%
 Redutor social: R\$600,00 (para cada imóvel residencial)

Alíquota efetiva: 8,4% a ser aplicado sobre a operação de R\$10.000,00

COMPARAÇÃO ENTRE SISTEMA ATUAL E PÓS-REFORMA:

Sistema Atual:

IRPJ	CSLL	PIS	COFINS	Alíquota efetiva	Total de tributos
2,40%	2,88%	0,65%	3,00%		
240,00	288,00	65,00	300,00	8,93%	R\$ 893,00

Sistema pós-Reforma Tributária:

Redutor Social por imóvel residencial locado			IRPJ	CSLL	IBS/CBS	Alíquota efetiva	Total de tributos
Nº de resid.	Valor por imóvel	Total					
4	600,00	2.400,00	240,00	288,00	638,40	11,66%	R\$ 1.166,40

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Reforma Tributária inaugura um novo paradigma para o setor imobiliário brasileiro, ao submeter as operações de locação, incorporação e cessão de direitos à incidência do IBS e da CBS, tributos de base ampla e natureza não cumulativa que substituirão os atuais PIS, Cofins, ICMS, ISS e IPI. Essa reestruturação promete maior simplicidade e neutralidade, mas exige atenção redobrada às particularidades do setor, notadamente à coexistência de regimes específicos, deduções e redutores sociais. O redutor de ajuste para imóveis e o redutor social de R\$ 600,00 por locação residencial ilustram a tentativa do legislador de suavizar a transição e mitigar os impactos sobre o contribuinte final, sem desfigurar o princípio da uniformidade. Ainda assim, o novo modelo impõe desafios quanto à precificação, ao fluxo de caixa e à gestão tributária, exigindo planejamento técnico e integração entre contabilidade, jurídico e administração patrimonial.

Nesse contexto, pessoas jurídicas, holdings familiares e locadores individuais precisarão reavaliar suas estruturas e estratégias fiscais à luz da nova sistemática. As holdings patrimoniais deverão reexaminar o custo-benefício de manter imóveis sob pessoa jurídica diante da incidência do IBS e da CBS, somada às despesas operacionais que decorrem de sua manutenção. Já as pessoas físicas terão de ponderar se a constituição de uma empresa continuará sendo vantajosa frente à nova carga tributária sobre o consumo e ao redutor social aplicável às locações residenciais. A eficiência tributária, que até então se apoiava na escolha entre regimes de lucro presumido, real ou tributação individual, passará a depender de uma análise mais ampla, considerando não apenas o Imposto de Renda, mas também o impacto dos novos tributos sobre o consumo e a forma de repasse contratual ao locatário. Assim, o futuro da gestão imobiliária exigirá uma postura proativa de adaptação, planejamento e acompanhamento normativo contínuo, sob pena de perda de competitividade e de onerosidade excessiva das operações.

Cordialmente, equipe

