



Impactos da Reforma Tributária no Mercado Imobiliário

A reforma tributária brasileira impacta profundamente o mercado imobiliário, exigindo adaptação e planejamento estratégico dos profissionais. O planejamento adequado é crucial para minimizar impactos financeiros e identificar novas oportunidades no setor.



Leticia Madureira Horta Canabrava

leticia@barbosacastro.com.br

www.barbosacastro.com.br

+55 31 98892-9055

Belo Horizonte/MG – Rua Sergipe, 1293, Savassi – CEP 30.130-174 - Tel: 55 31 3507-1500
São Paulo/SP – Avenida Paulista, 326, conj. 28-29, Bela Vista – CEP 01.310-902 - Tel: 55 11 3262-3325



Aspectos Gerais da Reforma Tributária

A reforma tributária, com foco no setor industrial, impacta todos os segmentos da economia, incluindo o imobiliário.



Substituição Tributária

Implementação de um **IVA Dual** (IBS + CBS), regulamentado pela LC 214/2025. Criação do Imposto Seletivo (IS) para bens específicos.



Regime Simples Mantido

Manutenção do Regime Simples Nacional. Contribuintes podem optar pelo IBS/CBS, se mais vantajoso.



Foco Setorial

Legislação pautada no setor industrial para simplificar a tributação, impactando todos os setores econômicos.

Tributos Extintos e Novos

A reforma tributária unifica a tributação sobre consumo no Brasil, substituindo cinco tributos por um modelo mais simples.

1

Tributos Extintos

- **PIS** - Programa de Integração Social
- **COFINS** - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social
- **IPI** - Imposto sobre Produtos Industrializados (exceto Zona Franca de Manaus)
- **ICMS** - Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
- **ISS** - Imposto sobre Serviços

2

Novos Tributos

- CBS** - Contribuição sobre Bens e Serviços (Federal)
- IBS** - Imposto sobre Bens e Serviços (Estadual e Municipal)
- IS** - Imposto Seletivo (Federal, para produtos específicos)
- IPI na ZFM** (Mantido por incentivo)

CIB - Cadastro Imobiliário Brasileiro



O CPF dos Imóveis

O Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) é uma ferramenta para o governo organizar e monitorar imóveis em todo o país.

Objetivo Principal

Centralizar informações cadastrais, fiscais e territoriais de imóveis para uma gestão urbana e tributária eficiente.

Potencial de Fiscalização

O CIB tem **forte potencial de fiscalização**, identificando situações de divisão artificial de renda de aluguel para diminuir tributação.

A ferramenta permitirá ao fisco **cruzar dados** de propriedade, rendimentos e transações imobiliárias com precisão. Isso exigirá maior cuidado na estruturação de operações.

Incidência de IBS e CBS

Artigo 4º da LC 214/2025

Art. 4º O IBS e a CBS incidem sobre operações onerosas com bens ou com serviços.

A lei define "operação onerosa" de forma ampla, abrangendo transferências de bens ou serviços com contraprestação.

Isso impacta diretamente nas operações imobiliárias.

§ 2º - Modalidades de Operações Onerosas

Operações onerosas com bens ou serviços incluem:

- **Compra e venda, troca, permuta, dação em pagamento e outras alienações de propriedade imobiliária.**
- **Locação e aluguel de imóveis.**
- **Arrendamento, incluindo contratos de leasing de propriedades.**

Quando o Locador Pessoa Física se Torna Contribuinte?

A Reforma Tributária estabelece critérios para pessoas físicas serem consideradas **contribuintes de IBS e CBS**, especialmente quando a locação ou venda de imóveis se assemelha a atividade empresarial.

1

Receita e Imóveis (Anual)

Será contribuinte se, no **ano anterior**, a receita de aluguéis superou **R\$ 240 mil** e envolveu **mais de 3 imóveis distintos**.

Nota: O conceito de "imóvel distinto" será definido em lei.

2

Limite Imediato (No Ano)

Enquadramento **imediato e retroativo** se, no **ano em curso**, a receita acumulada de aluguéis ultrapassar **R\$ 288 mil**, **independentemente do número de imóveis**.

3

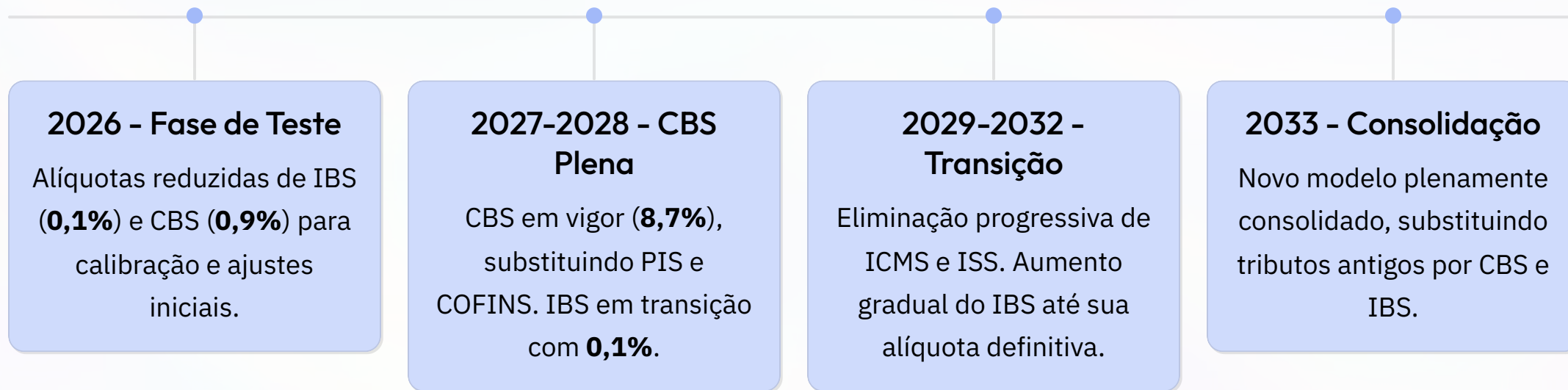
Venda Recorrente (Habitualidade)

Será contribuinte se alienou:

- **Mais de 3 imóveis distintos** com posse **inferior a 5 anos**.
- **Ou, mais de um imóvel construído pelo próprio vendedor** nos 5 anos anteriores à venda.

Nova Era Tributária do Setor Imobiliário

Cronograma de Transição



📄 Alíquota Estimada e Ajustes

A soma de IBS e CBS é estimada em **26,5%**, mas pode ser ajustada. O setor imobiliário terá **regras especiais e reduções significativas**, minimizando o impacto real.

O Objetivo do "Redutor Social"

O "Redutor Social" na Reforma Tributária visa **promover um sistema mais justo e equitativo, protegendo os cidadãos de menor renda e garantindo a estabilidade do mercado imobiliário.**



Proteção a Pequenos Locadores

Salvaguardar proprietários com poucos imóveis e investidores de baixa renda de cargas tributárias excessivas.



Equidade Fiscal

Impedir que a reforma tribute desproporcionalmente pessoas físicas com portfólios imobiliários limitados.



Moradia Acessível

Manter a estabilidade do mercado de aluguéis e o acesso facilitado à moradia para a população.



Justiça Social

Alinhar a arrecadação tributária com princípios de justiça social, evitando impactos regressivos.



Transição Suave

Facilitar a adaptação ao novo modelo tributário, minimizando disrupções no processo.

Benefícios e Tratamento Especial para o Mercado Imobiliário

A Reforma Tributária oferece condições mais vantajosas ao setor imobiliário, com dois mecanismos de benefício para locadores e investidores.

1. Alíquotas Reduzidas para Operações Imobiliárias

Locação e Arrendamento

Redução de **70%** nas alíquotas de IBS e CBS para locação e arrendamento de imóveis.

70%

Cálculo: $26,5\% \times 30\% = 7,95\%$

Alíquota efetiva: **8%**.

Venda de Imóveis

Redução de **50%** da alíquota padrão para venda de imóveis.

50%

Cálculo: $26,5\% \times 50\% = 13,25\%$

Alíquota efetiva: **13%**.

Aplicação do Redutor Social

O "Redutor Social" da Reforma Tributária oferece deduções na base de cálculo do IBS e CBS, funcionando como uma isenção parcial para reduzir a carga tributária.



Locação Residencial

Locadores pessoa física terão **dedução mensal de R\$ 600** na base de cálculo do IBS e CBS por imóvel locado.

Essa dedução atua como "faixa de alíquota zero" para parte da receita, aliviando a carga tributária sobre a moradia.

Ex: 4 imóveis geram dedução total de R\$ 2.400/mês.



Venda de Imóveis Novos

A venda de imóveis residenciais novos conta com dedução específica de **R\$ 100.000** na base de cálculo dos tributos.

Isso torna os imóveis mais acessíveis, reduzindo o valor tributável para o comprador.

Ex: um imóvel de R\$ 400.000 terá tributação calculada sobre R\$ 300.000.



Lotes Residenciais

A comercialização de lotes residenciais se beneficia de dedução de **R\$ 30.000** na base de cálculo dos tributos.

Este incentivo fomenta o desenvolvimento urbano e a oferta de terrenos, tornando a aquisição de lotes mais acessível.

Pessoa Física – Locação de Mais de 3 Imóveis

Comparativo: Tributação Atual vs. Reforma

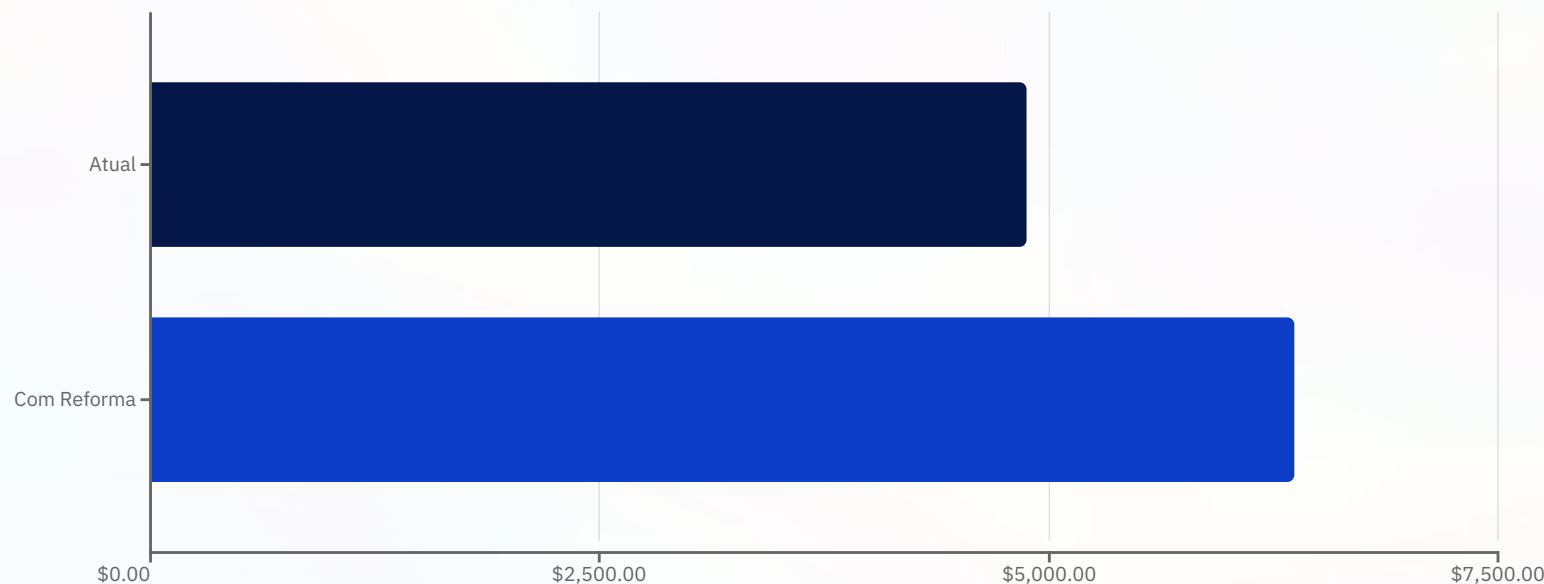
Simulação do impacto da Reforma Tributária para locador pessoa física com múltiplos imóveis.

Cenário Analisado

Perfil: Pessoa física locadora de 4 imóveis residenciais

Rendimento mensal total: R\$ 21.000,00

Rendimento anual: R\$ 252.000,00



Análise Comparativa Detalhada – Pessoa Física

Tributação Atual Mensal (2024)

Rendimento Bruto Mensal	R\$ 21.000,00
INSS	R\$ 671,00
Base de Cálculo IRPF	R\$ 20.329,00
Imposto de Renda (27,5%)	R\$ 5.590,48
Parcela a Deduzir	R\$ 896,00
IRPF Devido	R\$ 4.694,48
Custo Total (IRPF + INSS)	R\$ 5.365,48
Alíquota Efetiva de Tributação	25,55%
Tributação Efetiva Mensal	R\$ 4.879,00

Tributação após a Reforma (2033)

Rendimento Bruto Mensal	R\$ 21.000,00
Dedução "Redutor Social" (R\$ 600 x 4)	R\$ 2.400,00
Base de Cálculo (IBS + CBS)	R\$ 18.600,00
Alíquota Efetiva Reduzida (8%)	R\$ 1.488,00
INSS	R\$ 671,00
Base de Cálculo IRPF	R\$ 16.441,00
Imposto de Renda (27,5%)	R\$ 4.521,28
Parcela a Deduzir	R\$ 896,00
IRPF Devido	R\$ 3.625,28
Custo Total (IBS + CBS + IRPF + INSS)	R\$ 5.784,28
Alíquota Efetiva de Tributação	27,54%
Tributação Efetiva Mensal	R\$ 6.367,00

❏ **Conclusão do Comparativo:** A tributação efetiva mensal para o locador pessoa física neste cenário **aumentará de R\$ 4.879,00 para R\$ 6.367,00**, mesmo com a aplicação do "Redutor Social" e a alíquota reduzida para operações imobiliárias.

Recomendação: A análise reforça a importância de avaliar a migração de imóveis para **Holdings Patrimoniais**, que podem oferecer um regime tributário mais favorável e reduzir a carga fiscal total.

Pessoa Jurídica – Holding de Aluguéis

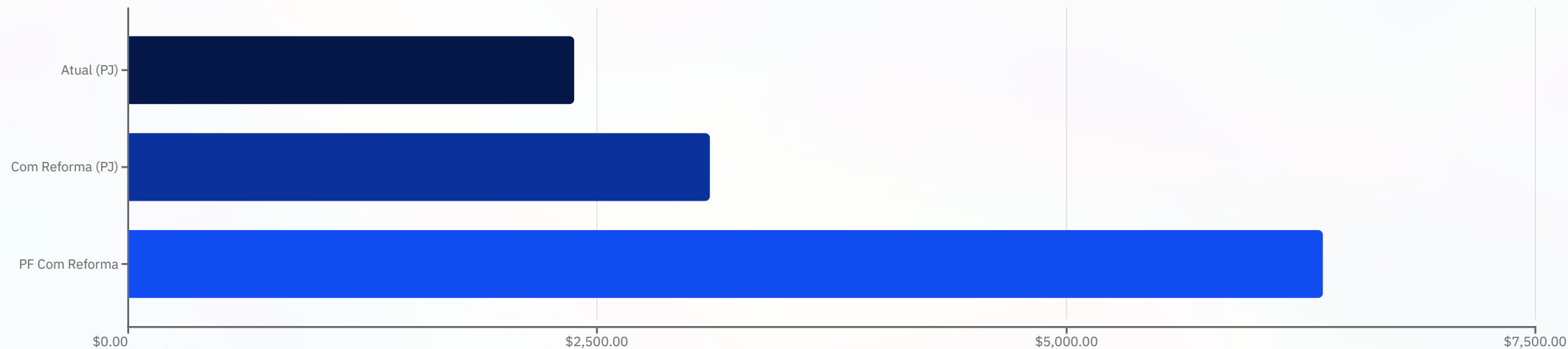
Comparativo Detalhado: Tributação Atual vs. Reforma

Esta simulação compara a carga tributária para uma Holding Patrimonial (PJ) atualmente e pós-reforma, utilizando o mesmo cenário de receitas de pessoa física.

Cenário Analisado

Estrutura: Holding Patrimonial (PJ) no Lucro Presumido

Rendimento: R\$ 21.000,00 mensal / R\$ 252.000,00 anual (4 imóveis residenciais).



Análise Detalhada – Holding Patrimonial

Análise Detalhada dos Cálculos

Tributação Atual Mensal (PJ - 2024)

Rendimento Bruto Mensal	R\$ 21.000,00
Receita Tributável (IRPJ/CSLL - 32%)	R\$ 6.720,00
IRPJ (15% sobre R\$ 6.720,00)	R\$ 1.008,00
Adicional IRPJ (10%)	R\$ 0,00
CSLL (9% sobre R\$ 6.720,00)	R\$ 604,80
PIS (0,65%)	R\$ 136,50
COFINS (3%)	R\$ 630,00
Total Mensal	R\$ 2.379,30
Alíquota Efetiva	11,33%

Tributação na Reforma Mensal (PJ - 2033)

Rendimento Bruto Mensal	R\$ 21.000,00
IBS + CBS (Alíquota Reduzida 8%)	R\$ 1.680,00
Receita Tributável (IRPJ/CSLL - 32%)	R\$ 6.720,00
IRPJ (15% sobre R\$ 6.720,00)	R\$ 1.008,00
Adicional IRPJ (10%)	R\$ 0,00
CSLL (9% sobre R\$ 6.720,00)	R\$ 604,80
Total Mensal	R\$ 3.292,80
Alíquota Efetiva	15,68%

Conclusão Estratégica – Holding Patrimonial

❏ **Vantagens Tributárias da Holding:** A simulação demonstra que, mesmo após a Reforma, a Holding Patrimonial mantém uma carga tributária significativamente menor do que a pessoa física, gerando uma economia de mais de **51%** em comparação com o cenário de pessoa física na reforma.

Recomendação Estratégica: Para proprietários de múltiplos imóveis, a migração para uma Holding Patrimonial é uma medida estratégica essencial. Isso otimiza o planejamento sucessório, protege o patrimônio e, sobretudo, garante uma **maior eficiência fiscal**. Recomenda-se buscar consultoria especializada para avaliar a melhor estrutura e implementá-la de forma adequada.

51%

Economia vs. Pessoa Física

A Holding Patrimonial proporciona uma economia significativa em comparação com a tributação da pessoa física.

R\$ 39K

Economia Anual Projetada

A diferença na carga tributária pode resultar em uma economia anual substancial para a holding.

3.3%

Aumento Controlado

O aumento da alíquota efetiva pós-reforma é de 3.3%, um ajuste gerenciável frente aos benefícios.

Impacto Estimado na Carga Tributária – Pessoa Física

Análise para locadores com mais de 3 imóveis.

Cenário: Locador com receita mensal de R\$ 21.000.



Carga Atual

Tributação via IRPF.



Carga Pós-Reforma

IRPF + IBS/CBS (com benefícios).

A carga efetiva aumentou de **23,23% para 30,95%**.

Este impacto significativo pode justificar uma reestruturação patrimonial.

Impacto na Carga Tributária: Holding Patrimonial

Holding de Aluguéis com Estrutura Societária

Cenário: A mesma carteira de imóveis em Holding Patrimonial.



Carga Atual

Lucro Presumido.



Carga Pós-Reforma

Lucro Presumido + IBS/CBS.

Aumento de 11,33% para 15,40% na carga efetiva.

A holding mantém uma carga inferior à pessoa física, mesmo com o aumento.

Vantagens da Holding Patrimonial Pós-Reforma

A Holding Patrimonial pode ser **mais vantajosa para carteiras de imóveis maiores**, onde a economia tributária anual justifica os custos de constituição e manutenção.

É fundamental realizar uma **análise individualizada** com um contador especializado para a melhor estratégia tributária.

Locação através de Holdings Patrimoniais

Alternativa Estratégica para Redução Tributária



Tributação Reduzida

Carga tributária total **entre 11% a 15%** (holding) vs. aproximadamente 30% (pessoa física).



Substituição Tributária

Regime empresarial mais favorável substitui IR + IBS/CBS da Pessoa Física, com benefícios do setor imobiliário.



Custo Inicial: ITBI

A transferência de imóveis para holding implica custo inicial de **3% de ITBI** sobre o valor venal.

Há discussão no STF (RE 1.495.108) sobre a não incidência de ITBI, com votos favoráveis aos contribuintes.

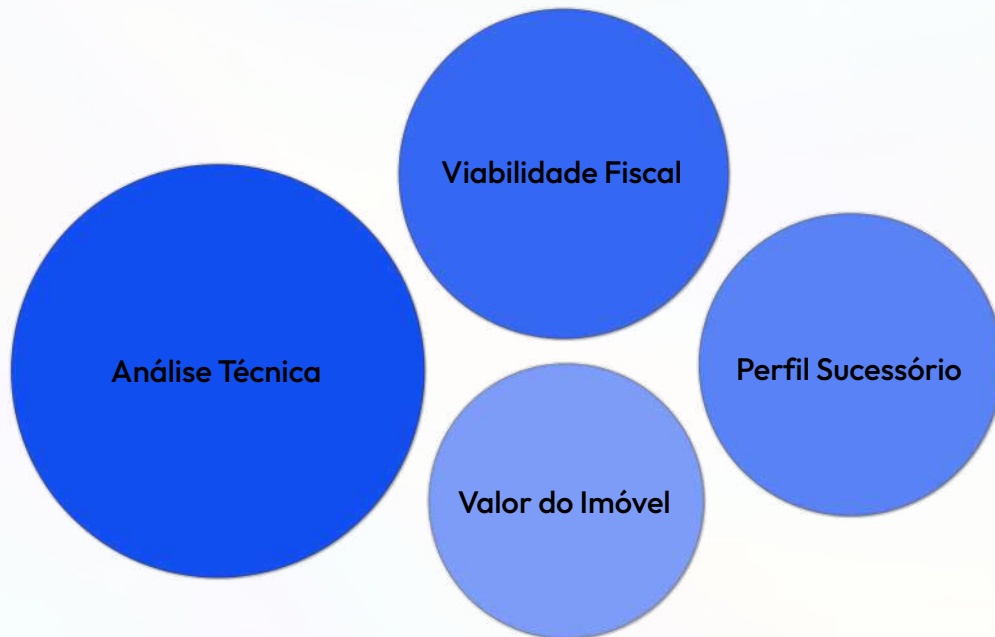


Análise Individualizada Essencial

Um contador qualificado é crucial para analisar a viabilidade e o ganho tributário.

A decisão exige análise técnica detalhada, considerando valor dos imóveis, receita de locação e perfil sucessório.

Fatores de Decisão – Holding Patrimonial



Critérios de Viabilidade

- Carteiras com 4+ imóveis
- Receita mensal > R\$ 20.000
- Patrimônio > R\$ 2 milhões
- Planejamento sucessório
- Perspectiva de longo prazo

Organize Seus Contratos: Adaptação Proativa

A preparação para as mudanças tributárias exige organização e revisão proativa para garantir conformidade legal e aproveitar benefícios.

Avalie Carteira e Faturamento

Levante imóveis alugados e receita anual. Acima de R\$ 240 mil, alerte o cliente sobre a inclusão no regime IBS/CBS.

A antecipação permite planejamento estratégico, avaliando estruturas como holdings antes da obrigatoriedade. Evite surpresas e garanta decisões informadas.

Revise Contratos de Locação

Garanta que contratos (novos e renovados) contenham cláusulas claras sobre:

- **Reajustes anuais:** Metodologia, índice e periodicidade.
- **Encargos locatícios:** Responsabilidade de IPTU, seguro, taxas.
- **Tributos emergentes:** Responsabilidade por novos tributos (IBS, CBS).
- **Repasse de custos:** Procedimentos para aumento tributário.

Contratos bem redigidos evitam litígios e asseguram segurança jurídica na transição tributária.

Próximos Passos & Ações Imediatas

Prepare-se para as mudanças com um guia prático e objetivo, otimizando seus investimentos imobiliários.



Cronograma Prioritário

Nos próximos 1-3 meses, realize um levantamento detalhado de imóveis e receitas. Inclua uma simulação tributária e agende uma consulta com um especialista.



Organização Documental

Colete e organize contratos de locação, matrículas de imóveis e declarações de IR. Digitalize documentos e mantenha registros financeiros atualizados.

Ações Estratégicas & Consultoria



Revisão de Contratos

Ajuste rotinas e reavalie contratos de locação. A eficiência operacional é crucial para manter conformidade e rentabilidade tributária.



Consultoria Especializada

Consulte profissionais qualificados. A expertise contábil e jurídica é vital para garantir a melhor estratégia tributária.

O futuro é promissor para quem se adapta e inova. Mantenha-se informado e prepare-se para transformar desafios em crescimento.

O Que Muda na Rotina da Imobiliária

A Reforma Tributária exige adaptações em processos operacionais e administrativos. Novos controles são essenciais para garantir conformidade e qualidade no atendimento.



Cadastro e Monitoramento

Mapeie a carteira por CPF/CNPJ (imóveis, uso, receita anual) e alerte locadores próximos de R\$ 240 mil/ano.



Documentação de Despesas

Organize e archive notas fiscais (IPTU, condomínio, seguros, manutenções) por 5 anos para comprovar custos.



Atualização de Contratos

Revise modelos contratuais para incluir cláusulas de reajuste, repasse de encargos e tributos (IBS/CBS) e evitar litígios.



Comunicação com Locador

Forneça relatórios periódicos de receitas de aluguéis (anuais) para acompanhamento e planejamento tributário proativo.



Planejamento Tributário

Avalie e apresente opções de pessoa física vs. holding patrimonial, com simulações comparativas para carteiras maiores.



Aplicação de Benefícios

Verifique reduções de alíquota e redutor social em locações residenciais. Distinga operações residenciais, comerciais e temporada.



Acompanhamento Regulatório

Monitore normas complementares (estaduais/municipais IBS e federais CBS) sobre procedimentos e obrigações do setor imobiliário.