

Ebook

# Reforma Tributária

no Mercado Imobiliário

*Guia prático para corretores,  
imobiliárias e profissionais do setor*

autor: Marcos Belem Gomes

EDERATIVA DO BRASIL



SISTEMA  
COFECI-CRECI

- Fevereiro 2026



# ÍNDICE

- INTRODUÇÃO
- O NOVO MODELO
- CÁLCULO "POR DENTRO" E "POR FORA"
- OS PILARES DO NOVO SISTEMA
- IMPACTOS DIRETOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO
- PERÍODO DE TRANSIÇÃO
- O PAPEL DO CORRETOR:
- A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NA REFORMA TRIBUTÁRIA
- O QUE MUDA COM O REGIME ESPECÍFICO DE LOCAÇÃO
- REGRAS DE TRANSIÇÃO PARA CONTRATOS ANTIGOS
- QUANDO A PESSOA FÍSICA VIRA CONTRIBUINTE DE IBS E CBS
- LOCAÇÃO TEMPORÁRIA E AIRBNB
- DÚVIDAS COMUNS — E COMO RESPONDER
- LOCAÇÃO NÃO É ADMINISTRAÇÃO
- COMO A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO PASSA A SER TRIBUTADA
- PARA ORGANIZAR O DIA A DIA E FACILITAR A APLICAÇÃO PRÁTICA, USE O MODELO TAG:
- CHECKLIST DO GESTOR DE IMOBILIÁRIA
- DÚVIDAS COMUNS — E RESPOSTAS SEGURAS
- CORRETORES ASSOCIADOS E DIVISÃO DE COMISSÃO
- LOCAL DA INCIDÊNCIA: ONDE O IMPOSTO É DEVIDO
- PANORAMA RÁPIDO: COMPRA E VENDA, INCORPORAÇÃO E COSTRUÇÃO
- O QUE O CORRETOR E O GESTOR PRECISAM GUARDAR
- USE O MÉTODO 4C — PARA ORGANIZAR A ATUAÇÃO:
- OBJEÇÕES COMUNS — E RESPOSTAS OBJETIVAS
- AGORA VOCÊ JÁ SABE...





# INTRODUÇÃO

A tributação sempre foi um ponto sensível nas transações imobiliárias. Ela influencia preço, negociação, contratos e a percepção de valor do cliente. Com a Reforma Tributária do consumo, esse tema ganha ainda mais relevância, trazendo novas regras e exigindo mais preparo dos profissionais do setor.

Este ebook, produzido pelo Sistema Cofeci-Creci, tem como objetivo explicar os fundamentos da Reforma Tributária em linguagem simples, prática e acessível ao corretor de imóveis. Aqui você não vai aprender a calcular impostos, mas vai entender o suficiente para conversar com o cliente com segurança, esclarecer dúvidas básicas e saber quando acionar o contador ou o advogado.



*Atenção: este é um conteúdo educacional.  
Decisões tributárias e contratuais devem  
sempre ser analisadas por profissionais habilitados.*



# O NOVO MODELO

*O que são IVA, CBS e IBS*

A Reforma Tributária migra o Brasil para um modelo baseado no **IVA — Imposto sobre Valor Agregado**, um imposto sobre o consumo que incide em cada etapa da cadeia econômica, com direito ao crédito do imposto pago anteriormente. O objetivo é eliminar a tributação em cascata, quando um imposto incide sobre outro.

No mercado imobiliário, esse modelo se materializa principalmente em dois tributos:

- **CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços):** tributo federal que substitui PIS e Cofins.
- **IBS (Imposto sobre Bens e Serviços):** tributo estadual e municipal que substitui ICMS e ISS.

*Esse formato é chamado de IVA Dual: dois tributos diferentes, mas com a mesma lógica de tributação sobre o consumo.*



# CÁLCULO “POR DENTRO” E “POR FORA”

Hoje, muitos tributos estão embutidos no preço final, o chamado cálculo “por dentro”. O cliente paga, mas não enxerga quanto corresponde a imposto.

Com a Reforma, CBS e IBS passam a ser calculados **“por fora”**. Primeiro se define o preço do serviço, aluguel ou comissão. Depois, o tributo é aplicado e destacado separadamente.

Na prática, isso traz:

- Mais transparência nos preços
- Maior visibilidade do peso dos tributos
- Necessidade de explicar melhor comissões, aluguéis e taxas





# OS PILARES DO NOVO SISTEMA

O novo modelo tributário se apoia em quatro pilares:

- **Recuperabilidade:** possibilidade de aproveitar créditos de IBS e CBS, reduzindo custos ocultos.
- **Destino:** o imposto é devido no local onde o serviço é consumido — no caso imobiliário, onde o imóvel está localizado.
- **Alíquota uniforme:** menos variações de alíquotas, reduzindo conflitos e litígios.
- **Base ampla:** a maioria das atividades econômicas passa a ser tributada.



# IMPACTOS DIRETOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO

A Reforma afeta diretamente as principais atividades do setor:

- **Locação:** passa a ter regime específico de IBS e CBS.
- **Administração de imóveis:** a taxa de administração é claramente tratada como serviço tributável.
- **Intermediação imobiliária:** a corretagem entra em regime próprio, com alíquota reduzida.
- **Construção e incorporação:** novas regras de crédito e redutores influenciam o preço final dos imóveis.





# PERÍODO DE TRANSIÇÃO

A implementação da Reforma será gradual, entre **2026 e 2033**. Durante esse período, o sistema antigo e o novo vão coexistir.

Isso significa que:

- Contratos antigos podem seguir regras específicas por um tempo
- Novas operações tendem a adotar o novo modelo
- A data do contrato se torna uma informação essencial





# O PAPEL DO CORRETOR:

Para organizar o entendimento, use o modelo **3P**:

- **Preço:** mais transparente, com tributos destacados “por fora”.
- **Ponto de incidência:** cada operação tem seu momento de tributação (locação, comissão, venda).
- **Papel do corretor:** identificar o tipo de operação, a data do contrato e o impacto básico, acionando especialistas quando necessário.



# A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NA REFORMA TRIBUTÁRIA

*Como funciona a tributação da locação hoje:*

Atualmente, a tributação da locação varia conforme o perfil do locador.

A **pessoa física** paga Imposto de Renda via Carnê-Leão, com base na tabela progressiva. Entram na base de cálculo o aluguel, juros de mora, multas por rescisão e outras indenizações.

A **pessoa jurídica** tributa IRPJ e CSLL, geralmente no Lucro Presumido, além de PIS e Cofins quando a locação faz parte da atividade empresarial. Em regra, não há incidência de ICMS nem ISS sobre a locação, pois ela é considerada obrigação de dar, e não de fazer.



# O QUE MUDA COM O REGIME ESPECÍFICO DE LOCAÇÃO

Com a Reforma Tributária, a locação de imóveis passa a ser tributada por IBS e CBS, dentro de um regime específico, com regras próprias.

Os principais pontos são:

- **Fato gerador:** ocorre quando o aluguel é pago (regime de caixa).
- **Base de cálculo:** valor da locação, incluindo condomínio e tributos do imóvel quando esses custos forem repassados ao inquilino.
- **Alíquota:** redução de 70% sobre a alíquota padrão do IBS/CBS.
- **Contribuinte:** o locador, pessoa física ou jurídica, desde que enquadrado nas regras.
- **Nota fiscal:** a emissão passa a ser obrigatória para formalizar a operação.

Além disso, a locação residencial conta com um redutor social mensal de R\$ 600, corrigido pelo IPCA, que diminui a base de cálculo do IBS/CBS.

## Impactos diretos para corretores e gestores:

- A imobiliária precisará orientar o locador sobre emissão de nota fiscal e enquadramento tributário.
- O tributo destacado passa a aparecer nas conversas com o inquilino, especialmente quando há repasse de despesas.



# REGRAS DE TRANSIÇÃO PARA CONTRATOS ANTIGOS

A legislação prevê regras específicas para contratos firmados **antes da Lei Complementar nº 214/2025**.

- **Contratos não residenciais:** podem ser tributados à alíquota de 3,65% sobre a receita recebida até o fim do prazo original, desde que cumpridos requisitos formais.
- **Contratos residenciais:** o mesmo percentual pode valer até o fim do contrato ou até 31/12/2028, o que ocorrer primeiro.

Na prática, uma mesma carteira de locação pode ter contratos no regime novo e outros ainda no regime de transição. Por isso, **mapear contratos por data e tipo (residencial ou comercial)** passa a ser essencial.



# QUANDO A PESSOA FÍSICA VIRA CONTRIBUINTE DE IBS E CBS

A regra geral é que a pessoa física não seja contribuinte regular de IBS e CBS. Porém, na locação, existem exceções.

A pessoa física será tratada como contribuinte quando:

- No ano anterior, a receita com locação, cessão ou arrendamento ultrapassar **R\$ 240 mil** e envolver **mais de três imóveis**; ou
- No próprio ano-calendário, essas receitas excederem em **20%** o limite de R\$ 240 mil.

Essa regra afeta diretamente proprietários com grandes carteiras de imóveis, inclusive aqueles administrados por imobiliárias.



# LOCAÇÃO TEMPORÁRIA E AIRBNB

A Reforma também trata da locação temporária de imóveis residenciais mobiliados, por até 90 dias, como ocorre em plataformas digitais.

Quando realizada por contribuinte regular, essa atividade entra no regime específico de hotelaria, com redução de 40% da alíquota padrão.

Há ainda propostas legislativas para enquadrar certas pessoas físicas, com alto volume de locações temporárias e múltiplos imóveis, como contribuintes regulares de IBS e CBS.

Na prática, parte do mercado de Airbnb passa a ter tratamento semelhante ao da hospedagem, exigindo atenção redobrada das imobiliárias que fazem a gestão desses imóveis.

## Checklist prático: L.O.C.A.R

Para evitar erros de enquadramento, use o checklist **L.O.C.A.R**:

**L – Locador:** é pessoa física ou jurídica? Se PF, ultrapassa R\$ 240 mil/ano e mais de três imóveis?

**O – Objeto:** locação residencial, comercial ou temporária?

**C – Contrato:** foi assinado antes ou depois da LC 214? Está formalizado corretamente?

**A – Aluguel:** há repasse de condomínio e tributos? Existe cláusula prevendo IBS e CBS?

**R – Regime:** aplica-se a transição de 3,65% ou o regime geral com alíquota reduzida e redutor social?



# DÚVIDAS COMUNS E COMO RESPONDER

## “Aluguel não pagava imposto, agora vai pagar?”

Sempre houve tributação, especialmente no Imposto de Renda. A Reforma reorganiza os tributos sobre consumo e, em alguns casos, passa a destacá-los de forma mais visível.

## “O aluguel vai subir por causa disso?”

Pode haver ajustes em alguns contratos. Qualquer repasse deve ser feito com respaldo jurídico e contábil, de forma transparente e dentro da lei.

## “Sou pessoa física com vários imóveis. Preciso abrir empresa?”

Essa é uma decisão que exige análise individual. A lei define quando a pessoa física se torna contribuinte de IBS e CBS, e a partir daí é fundamental consultar um especialista.

**Regra básica para o corretor:** não faça planejamento tributário para o cliente. Explique o cenário, aponte os riscos e encaminhe.



# ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E A REFORMA TRIBUTÁRIA

*O que muda com a Reforma*

A Reforma Tributária altera de forma direta a tributação das **taxas de administração de imóveis** e cria novas possibilidades de **aproveitamento de créditos** pelo locador. Para as imobiliárias, isso exige mais clareza contratual, organização documental e comunicação transparente com o cliente.





# LOCAÇÃO NÃO É ADMINISTRAÇÃO

Antes de qualquer coisa, é fundamental separar dois negócios distintos:

- **Locação** é a relação entre locador e locatário, com regime específico de IBS e CBS.
- **Administração** é o serviço prestado pela imobiliária ao locador para gerir o imóvel — cobrança, repasses, vistorias, reajustes, entre outros.

Com a Reforma, essa distinção fica ainda mais clara. A **taxa de administração é serviço** e passa a ser tributada como tal, dentro do **regime específico imobiliário**.




# COMO A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO PASSA A SER TRIBUTADA

A Reforma define regras objetivas para a tributação da taxa de administração:

- **Fato gerador:** quando a taxa é paga (regime de caixa).
- **Base de cálculo:** o valor da taxa de administração, normalmente um percentual sobre o aluguel.
- **Alíquota:** redução de 50% da alíquota padrão de IBS e CBS.
- **Contribuinte:** a imobiliária ou o profissional que presta o serviço de administração.
- **Crédito:** o locador, quando contribuinte, pode aproveitar como crédito o IBS/CBS destacado na nota fiscal da administração.

Esse modelo reforça a importância da **emissão correta de nota fiscal**, tanto para a conformidade da imobiliária quanto para o aproveitamento de créditos pelo proprietário.





# PARA ORGANIZAR O DIA A DIA E FACILITAR A APLICAÇÃO PRÁTICA, USE O MODELO TAG:

## **T — Taxa**

Deixe claro em contrato como a taxa é calculada: percentual, valor mínimo e serviços incluídos.

## **A — Alíquota**

A alíquota é reduzida, mas não é zero. A imobiliária recolhe o tributo, e o locador contribuinte pode se creditar.

## **G — Gestão documental**

Contratos, notas fiscais e relatórios precisam estar alinhados. Sem documentação correta, não há crédito e o risco fiscal aumenta.






# CONTRATOS E DOCUMENTOS: O QUE REVISAR

A Reforma exige atenção especial aos contratos de administração. É recomendável:

- Atualizar cláusulas para mencionar **IBS e CBS**
- Usar o termo “**preço**”, deixando claro se a taxa é calculada com ou sem tributos
- Prever ajustes de tributos em caso de rescisão
- Garantir que o destaque dos tributos esteja refletido nos extratos do proprietário





# PERGUNTAS-CHAVE PARA O JURÍDICO OU CONTADOR:

**Nossos contratos mencionam IBS e CBS?**

**Está claro quem suporta a carga tributária?**

**Os modelos de nota fiscal estão adequados ao regime específico?**





# CHECKLIST DO GESTOR DE IMOBILIÁRIA

**Todos os contratos de administração foram revisados após a LC 214?**

**A taxa está claramente caracterizada como serviço?**

**A nota fiscal é emitida com destaque de IBS e CBS na alíquota correta?**

**O sistema permite identificar créditos para o locador contribuinte?**

**A equipe sabe explicar, em linguagem simples, por que o tributo aparece na taxa?**



# DÚVIDAS COMUNS E RESPOSTAS SEGURAS

## “O locador pode pedir para não destacar IBS e CBS?”

Não. Se a operação é tributável, o recolhimento é obrigatório. O destaque traz transparência e, em alguns casos, gera crédito.

## “A imobiliária pode reter o tributo do repasse ao locador?”

Isso deve estar previsto em contrato e alinhado com contador ou advogado. Improvisar é o maior risco.

## “Preciso adaptar todos os contratos antigos agora?”

O ideal é um plano de revisão gradual, priorizando contratos com maior impacto tributário. Mas é prudente começar o quanto antes, por causa da transição.

## INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA E OUTRAS OPERAÇÕES NO NOVO REGIME

### Intermediação imobiliária no regime específico

A Reforma Tributária estabelece que os serviços de intermediação imobiliária passam a ser tributados por IBS e CBS, dentro de regime específico, assim como a administração de imóveis. Na corretagem, as regras principais são:

Fato gerador: ocorre no pagamento da comissão (regime de caixa).

- **Base de cálculo:** valor da taxa de intermediação, como um percentual sobre o preço de venda.
- **Alíquota:** redução de 50% da alíquota padrão de IBS e CBS.
- **Contribuinte:** a imobiliária ou o corretor que atua de forma profissional.
- **Nota fiscal:** obrigatória para cada parcela de comissão.

**Regra prática:** cada comissão gera uma nota fiscal, e cada nota gera o tributo correspondente.



# CORRETORES ASSOCIADOS E DIVISÃO DE COMISSÃO

A legislação permite que corretores se associem a imobiliárias mantendo autonomia profissional. Quando há divisão de comissão entre corretores:

- Cada profissional tributa apenas a sua parte da remuneração
- Repasses entre corretores não integram a base de cálculo
- Cada corretor é responsável pelo IBS e CBS da sua parcela
- Cada participante deve emitir sua própria nota fiscal

Isso exige contratos de parceria bem definidos, controles claros de repasses e disciplina na emissão de notas fiscais.



# LOCAL DA INCIDÊNCIA: ONDE O IMPOSTO É DEVIDO

Para serviços de administração e intermediação imobiliária, o local da operação é o município onde o imóvel está localizado.

Na prática:

- ☒ Não importa onde está a sede da imobiliária
- ☒ O IBS será devido ao ente federativo do local do imóvel

Esse ponto impacta cadastros fiscais, códigos de operação e a parametrização dos sistemas de gestão.



# PANORAMA RÁPIDO: COMPRA E VENDA, INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Sem entrar em detalhes técnicos, é importante ter uma visão geral:

## **Compra e venda de imóveis**

O fato gerador do IBS e CBS ocorre na alienação, normalmente na assinatura do compromisso de compra e venda. Contratos anteriores podem ter regras de transição.

## **Incorporação imobiliária**

O modelo atual do RET é substituído por IBS e CBS com alíquota reduzida, possibilidade de créditos amplos e aplicação de redutores, inclusive sociais, em imóveis residenciais novos.

## **Construção civil**

O setor passa a operar com não cumulatividade plena de IBS e CBS, com créditos sobre insumos. Isso impacta custos de obra e modelos de preço em empreitadas e contratos por PMG.



# O QUE O CORRETOR E O GESTOR PRECISAM GUARDAR

A Reforma pode alterar a estrutura de custos de incorporadoras e construtoras, refletindo em revisões de preços, tabelas e condições comerciais.

O papel do corretor não é prometer economia ou aumento de preço, mas:

- Entender o básico do impacto tributário
- Avisar o cliente quando houver ajuste por motivo fiscal
- Manter a conversa transparente e técnica na medida certa



# USE O MÉTODO 4C PARA ORGANIZAR A ATUAÇÃO:

## Compra e venda

Verifique a data da alienação, condições suspensivas e regras de devolução em caso de distrato.

## Contratos

Revise modelos com o jurídico, alinhando termos como "preço", repasse de IBS e CBS e cláusulas de reequilíbrio.

## Construção

Entenda o regime da obra (empreitada, administração, PMG) e como isso impacta o preço final.

## Cliente

Tenha um roteiro para identificar o perfil do cliente: investidor, usuário final, pessoa física com muitos imóveis ou empresa que pode se creditar.



# OBJEÇÕES COMUNS E RESPOSTAS OBJETIVAS



## “Por que agora tem imposto na minha comissão?”

A comissão sempre foi tributada. A Reforma reorganiza os tributos em IBS e CBS, com alíquota reduzida e destaque mais transparente.

## “Se o custo do construtor caiu, por que o preço não caiu?”

Preço é decisão comercial. Além do tributo, envolve terreno, obra, financiamento, demanda e estratégia de mercado.

## “Ainda posso trabalhar sem nota?”

Além de arriscado, a Reforma aumenta a visibilidade das operações. Trabalhar sem nota é assumir risco fiscal e se excluir do novo ambiente de negócios.





# AGORA VOCÊ JÁ SABE...

A Reforma Tributária redefine a intermediação imobiliária e traz mais transparência, rastreabilidade e responsabilidade para cada operação.

No novo modelo, profissionalismo e organização deixam de ser opção e passam a ser condição para competir.

**“No novo modelo, cada operação deixa rastro fiscal — e o corretor profissional precisa saber por onde está pisando”**

Lembre-se: o Sistema Cofeci - Creci é seu parceiro na caminhada rumo ao crescimento profissional!





# OUTROS EBOOKS

