

Reforma Tributária do Consumo – IBS e CBS

**Bens Imóveis e o Regime Específico
Incorporação Imobiliária**

**Pontos de Atenção para os
Departamentos Jurídico das
Incorporadoras**



FM/Derraik

19 novembro de 2025

- Síntese da Reforma Tributária aprovada pela Emenda Constitucional 132/2023 e pela Lei Complementar 214/2025.
- Conceitos relevantes sobre o que é um Imposto de Valor Adicionado (IVA).
- Operações com Bens Imóveis e o IVA: caminhos escolhidos pelo Brasil.
- Compreender o que temos hoje e para onde vamos – compreender os estudos que já foram feitos para as operações de incorporação imobiliária.
- O que deve estar no radar dos departamentos jurídicos e quais são os pontos cegos?



**Nossa Agenda
Primeiro Encontro**

O que muda com a Reforma Tributária?

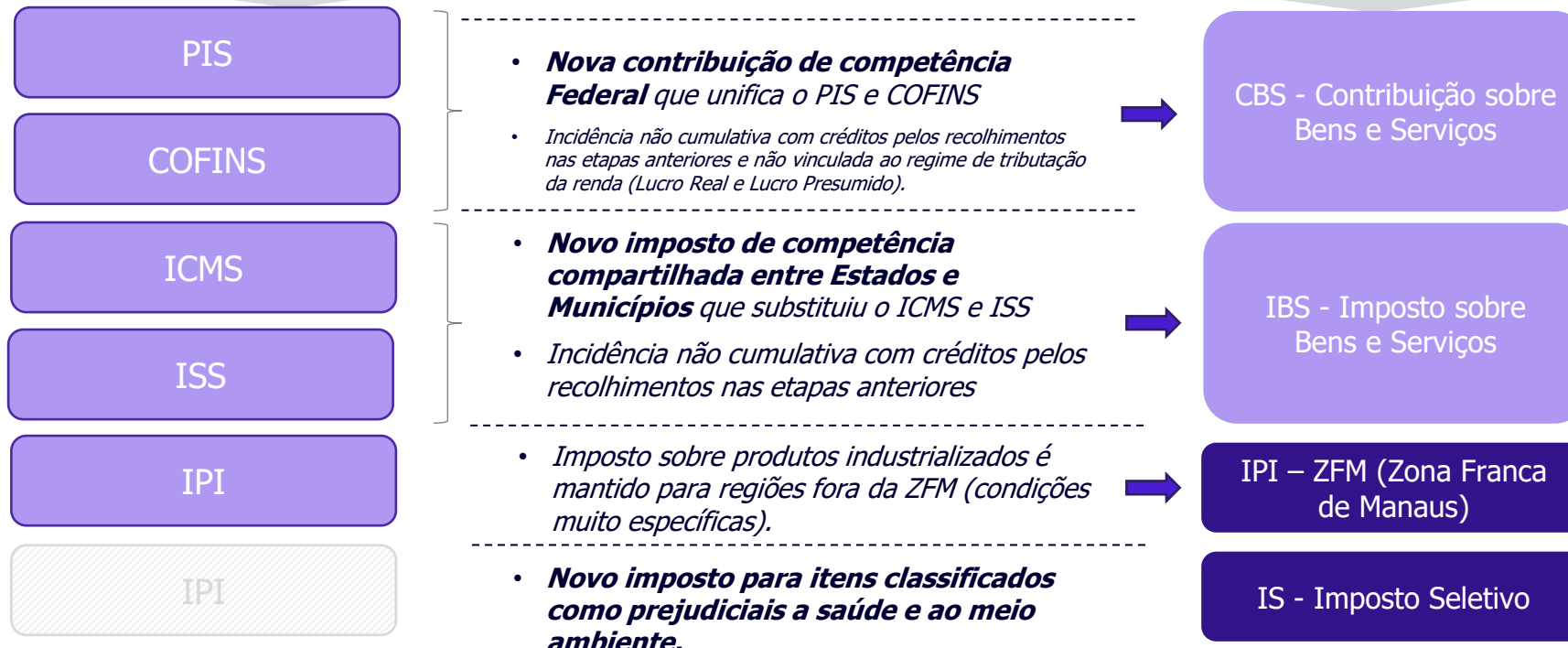
Com um dos sistemas tributários mais complexos do mundo, o Brasil aprovou no final de 2023 importante reforma tributária com início em 2026

TRIBUTAÇÃO ATUAL

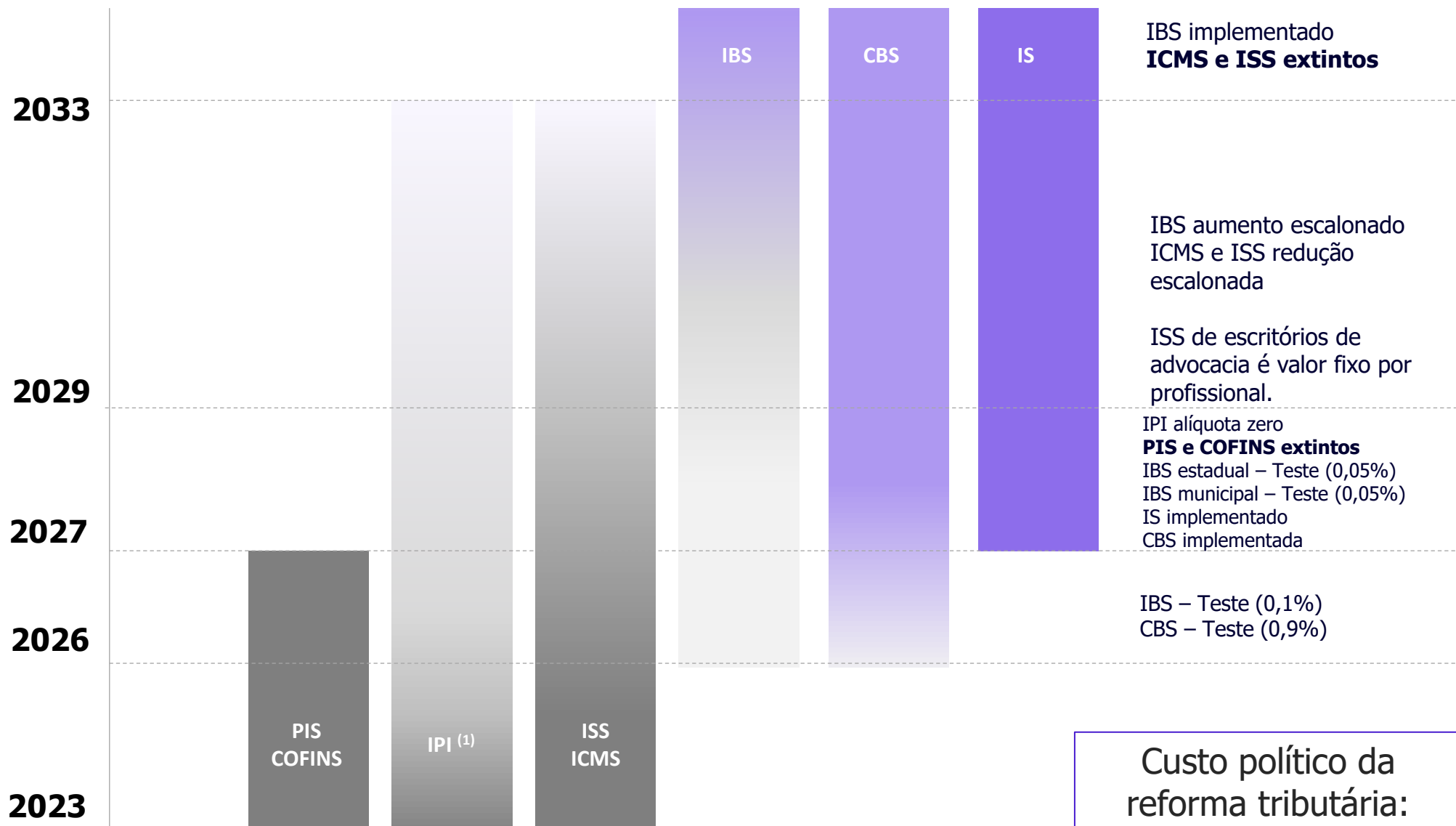
Migração de 5 tributos com múltiplas regras, bases de incidência e alíquotas, cálculo por dentro do preços, alta complexidade e elevados custos de conformidade, promotor de ineficiências alocativas na economia – um sistema que **tributa a produção de bens e serviços**

REFORMA TRIBUTÁRIA

...para um modelo de IVA Dual mais simplificado, neutro, com redução da complexidade, menos custos de conformidade, tributação no destino e cálculo “por fora” do preço – um sistema que **tributa efetivamente o consumo**



**A transição
acontecerá ao
longo de 7
anos, com
dois sistemas
convivendo
até o final de
2032**



Custo político da reforma tributária: prazo longo de transição

Os pilares da tributação pelo IVA e a reforma brasileira

Princípio do Destino

(Fim da Guerra Fiscal)

Tributo devido ao local de consumo dos bens e serviços

O local de produção do bem ou de prestação do serviço não será relevante para fins tributários, provocando o fim da Guerra Fiscal.

Alocação eficiente de recursos e investimentos vez que decisões deixam ser direcionadas por questões de natureza tributária (alíquota, incentivos fiscais, regimes especiais)

Recuperabilidade dos Tributos da Cadeia

Redução de Custos e Despesas

Não Cumulatividade Plena - Redução massiva de resíduos tributários, com direito à apropriação integral de créditos, gerando maior eficiência na mitigação dos custos e despesas nos preços dos fornecedores.

Cálculo dos tributos "por fora", isto é, sem incluir os próprios tributos em suas respectivas bases nem na base dos demais tributos.

IVA nunca afeta a produção e não onera a atividade econômica. IVA somente afeta o preço de consumo.

Alíquota Uniforme

(poucas exceções)

Alíquota Uniforme

Alíquota única para todos os bens e serviços consumidos em uma mesma localidade

Exceções

Regimes Diferenciados: medicamentos, cesta básica, saúde, educação, outros.

Regimes Específicos
Operações com **bens imóveis**, Operações Financeiras, Serviços de transporte coletivo de passageiros, outras.

Base Ampla de Tributação

(poucas exceções)

Tributação do valor agregado na economia de forma ampla

Os tributos sobre o valor agregado alcançam toda forma de atividade econômica, não fazendo distinção pela natureza da atividade de forma a evitar distorções e atender a neutralidade que deve efetivamente atingir a produção de bens, serviços e direitos e também, o consumo.

Quais são as operações com bens imóveis sujeitos ao IBS e a CBS? Visão de “Ecosistema” no Regime Específico

- Alienação de bem imóvel por PJ ou por PF que **pratique com habitualidade operações com bens imóveis;**
- Incorporação imobiliária;
- Parcelamento do solo (loteamento);
- Cessão ou constituição onerosa de direitos reais sobre bens imóveis (exceto constituição de garantias);
- Locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel;
- Serviço de administração de bem imóvel;
- Serviço de intermediação de bem imóvel;
- Serviço de construção:
 - **E ainda as seguintes operações onerosas:**
 - Servidão
 - Cessão de uso ou espaço
 - Permissão de uso
 - Direito de Passagem
 - Demais casos em que se permita a utilização do espaço físico a título oneroso

Tributação de Operações com Bens Imóveis (visão de ecossistema)

	Alienação de Bens Imóveis	Incorporação Imobiliária	Parcelamento do Solo	Locação e Arrendamento (período superior a 90 dias)	Administração e Intermediação	Construção Civil
Alíquota (premissa: alíquota de referência 28%)	Redução em 50% Alíquota Estimada de 14% .	Redução em 50% Alíquota Estimada de 14%	Redução em 50% Alíquota Estimada de 14%	Redução em 70% e um caso específico com 80% Alíquota Estimada de 8,4% ou 5,6%	Redução em 50% Alíquota Estimada de 14%	Redução em 50% Alíquota Estimada de 14%
Fato Gerador	Alienação ou celebração do contrato (Competência) – ressalvadas cláusulas resolutivas	Alienação Pagamento (caixa)	Alienação Pagamento (caixa)	No Pagamento	No Pagamento	Momento do Fornecimento
Redução de Base de Cálculo	Sim Redutor de Ajuste	SIM Redutor de Ajuste e Redutor Social R\$ 100k (imóvel residencial novo). Redutor social corrigido pelo IPCA anualmente..	SIM: Redutor de Ajuste e Redutor Social R\$ 30K corrigido pelo IPCA anualmente	Sim Redutor Social R\$ 600,00	Não	Não
Contribuinte	Alienante	Alienante	Alienante	Locador ou Arrendador	Administrador e Intermediador (corretagem)	Prestador do serviço de Construção
Não Cumulatividade	Créditos Amplos	Créditos Amplos	Créditos Amplos	Créditos Amplos	Créditos Amplos	Limite nas operações B2C (artigo 255, par. 5º)

Impactos Tributários – operações com bens imóveis.



Alguns destaques:

Alteração	Impacto	Adequação do Setor
Não Cumulatividade	Fim do RET (para PIS e COFINS) – da tributação de produção - para incorporação imobiliária.	Ajuste das rotinas fiscais para apuração de débitos e créditos de IBS e CBS.
Não Cumulatividade	Opção pelo Lucro Real ou Presumido deixa de impactar na tributação sobre o consumo da incorporação imobiliária.	Reavaliar o Regime de Tributação (IRPJ/CSLL) para verificar a alternativa mais eficiente (Lucro Real vs. Lucro Presumido vs. RET).
Não Cumulatividade Plena	Todos os gastos na contratação de terceiros sujeitos à incidência do IBS e CBS gerarão créditos para os incorporadores imobiliários.	Operação Própria x Terceirização: uma vez que a terceirização das atividades gerará créditos de IBS e CBS, é recomendável rever a estrutura operacional e avaliar quais são mais eficientes.
Não Cumulatividade	Repasse de créditos dos serviços das Administradoras de Condomínios	Condomínios que contratarem Administradoras poderão optar pela regra geral do IVA, com aproveitamento de créditos pelos condôminos.
Base de Cálculo	Ajuste na base de cálculo na intermediação	Operações com intermediação de mais de um corretor (segregação de escopo), a base de cálculo será o valor ajustado com cada corretor.
Período de Transição	Incidência concorrente de tributos sobre o consumo	Avaliação do custo de aquisição e calibragem da precificação do seu faturamento .
Extinção de ICMS, PIS, COFINS, ISS e IPI	Alteração na carga tributária dos fornecedores	Eliminação de resíduos da cadeia de fornecedores – necessária a implementação de novo <i>framework</i> de negociação (custo <u>líquido</u> , considerando a apropriação de créditos).
Imposto Seletivo (IS)	Acúmulo de resíduos tributários na cadeia de matérias primas utilizadas na construção de imóveis (impactos da tributação pelo IS do minério de ferro e do carvão).	Análise do impacto econômico desses resíduos e alinhamento nas negociações com fornecedores dos insumos da Curva A.

Potenciais Impactos Comerciais



Pricing

Precificação será profundamente afetada ao longo do período de transição, tendo em vista a extensão dos prazos contratuais e os diferentes períodos de lançamento do empreendimento, construção e entrega de chaves.

Venda para Pessoa Física x Pessoa Jurídica

As operações realizadas (alienação, locação/arrendamento e administração de bens imóveis) com clientes **Pessoa Jurídica** gerarão para eles créditos de IBS e CBS, diminuindo o custo da operação, enquanto para **Pessoas Físicas** o custo poderá aumentar. Impacto na precificação da operação a depender do adquirente/contratante.

Make vs Buy

Recuperação integral do IBS e CBS recolhidos ao longo da cadeia (não cumulatividade) na contratação de serviços de terceiros poderá **aumentar competitividade da terceirização de atividades em alguns casos** (em muitos casos terceirizar é mais eficiente).

Custos de Aquisição

Redução dos custos tributários dos fornecedores tem potencial para **gerar a redução nos preços de aquisição de bens e serviços (redução no CMV) – por exemplo, um caso que estudamos sobre concretagem.**

Contratação de Simples Nacional

A contratação de fornecedores optantes pelo Simples Nacional será fortemente desestimulada, uma vez que esses fornecedores gerarão **créditos reduzidos e resíduos tributários** no seu preço.

Impactos da Reforma Tributária na Incorporação Imobiliária

**Começando a entender o IBS e a
CBS nas operações com bens
imóveis**

Lei Complementar 214/2025



FM/Derraik

IBS e CBS | Bens Imóveis e Regime Específico

Bem Imóvel – Conceito na Legislação Civil -> Art. 79 do Código Civil:

São bens imóveis **o solo e tudo quanto lhe incorpora** natural ou artificialmente.

Disposições Gerais

Art. 251

Operações com bens imóveis realizadas por contribuinte sujeito ao **regime regular** do IBS e do CBS ficam sujeitas ao regime específico de incidência de IBS e CBS.

Quem é o contribuinte ao regime regular?

Art. 21

Contribuinte

Fornecedor que realizar operações:

- No desenvolvimento de atividade econômica;
- De modo habitual ou em volume que caracteriza atividade habitual; ou
- De forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada.

Não trata de atividade principal

O regime regular compreende todos as regras de incidência inclusive dos regimes diferenciados e regimes específicos

Regime regular no IBS e do CBS:

Contribuinte é o Fornecedor

Que não seja:

- Simples
- MEI
- Nanoempreendedor

Não são contribuintes (artigo 26)

- Condomínio Edifício;**
- Consórcio (art. 278 da Lei das S.A.);**
- Sociedade em conta de participação;**
- Nanoempreendedor;
- Fundos de investimento (ver observações dos parágrafos 5º a 8º do artigo 26)
- Produtor rural de que trata o artigo 164 da Lei Complementar 214
- Transportador autônomo de carga de que trata o artigo 169 da Lei Complementar
- Entidade ou unidade de natureza econômico-contábil, sem fins lucrativos que presta serviços de planos de assistência à saúde sob a modalidade de autogestão
- Entidade de previdência complementar fechada, constituída de acordo com a Lei Complementar 109/2001
- Fundos patrimoniais instituídos pela Lei 13.800/2019

Podem optar por ser contribuintes

Favorece não cumulatividade nos imóveis comerciais (evita residualidade)

- Condomínio edilício;**
- Consórcio (art. 278 da Lei das S.A.);**
- Sociedade em conta de participação;**
- Nanoempreendedor;
- Produtor rural de que trata o artigo 164 da Lei Complementar 214
- Fundos de investimento imobiliários.
- Transportador autônomo de carga de que trata o artigo 169 da Lei Complementar

FII e FIAGROS que realizem operações com bens imóveis **são contribuintes** do IBS e do CBS no regime regular, caso:

- Não obedecem as regras previstas para isenção do IR sobre rendimentos recebidos pelos quotistas (Lei 11.033/2004);
- Estejam sujeitos à tributação aplicável às Pessoas Jurídicas (Lei 9.779/1999).

A condição de não contribuinte para FII e FIAGROS estão no parágrafo 6º do artigo 26.

Quando não incide IBS e CBS?

Permuta -> exceto sobre a torna que será tributada.

Garantias -> Constituição ou transmissão de direitos reais.

Ainda sobre

Contribuintes de IBS e CBS

Pessoa Física que no ano **calendário anterior** tiveram receita total de locação superior a R\$ 240.000,00 **E** mais de 3 imóveis **distintos**. No próprio ano se exceder a 20%, torna-se contribuinte.

Alienação

**Art. 251
Par.1º**

Locação



Alienação ou cessão de direitos **no ano calendário anterior** de mais de três imóveis **distintos**. Se exceder o limite **no próprio ano** torna-se contribuinte.

Arrendamento

Alienação ou cessão de direitos **no ano calendário anterior** de mais de 1 imóvel construído pelo próprio alienante nos 5 anos anteriores a alienação. Se exceder o limite **no próprio ano** torna-se contribuinte.

Art. 253

Aluguel por temporada



Período inferior a 90 dias

(locação, cessão onerosa ou arrendamento)

Tributa com as mesmas regras dos serviços de hotelaria

Momento do Fato Gerador



No momento do **ato de alienação** do bem imóvel.

No momento da **celebração do ato**, inclusive de quaisquer ajustes posteriores, de cessão ou no ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais sobre bens imóveis, **exceto os de garantia**.

No momento do fornecimento de serviços de construção civil.

CONSIDERA-SE ALIENAÇÃO: A adjudicação, a celebração, inclusive de quaisquer ajustes posteriores, do contrato de alienação, ainda que mediante **instrumento de promessa, carta reserva com princípio de pagamento** ou qualquer outro documento representativo de compromisso, ou quando **implementada a condição suspensiva** a que estiver sujeita a alienação.

Base de Cálculo

→ Alienação

É valor da operação

(+) Juros e variações monetárias

(+) Atualizações monetárias do saldo credor do preço

(+) Juros, multas, acréscimos e encargos

(+) Acréscimos decorrentes de ajustes do valor da operação

(+) Descontos condicionais

(+) Demais importâncias cobradas ou recebidas como parte do valor da operação, inclusive seguros e taxas

(-) Redutor de Ajuste

(-) Redutor Social

Redutor de Ajuste

REDUTOR DE AJUSTE

A partir de 01/01/2027

Se constitui o redutor de ajuste que será vinculado a cada imóvel de propriedade do **contribuinte sujeito ao regime regular**, nos termos do regulamento.

Para que serve?

Será utilizado **exclusivamente** para reduzir a base de cálculo das operações de alienação do bem imóvel **realizadas por contribuinte** do regime regular do IBS e da CBS.

O que compõe o redutor de ajuste?

Valor inicial = valor de aquisição atualizado até 31/12/2026 pelo IPCA ou se o contribuinte preferir, o valor de referência previsto no artigo 256 da Lei Complementar 214/2025.
Bens em Construção em 31/12/2026 = valor de aquisição do terreno atualizado pelo IPCA até 31/12/2026 + valor de bens e serviços contabilizados como custo de produção do bem imóvel ou como despesa direta adquiridos até 31/12/2026
Bens adquiridos a partir de 01/01/2027 = o valor de aquisição do bem imóvel

O redutor de ajuste é sempre vinculado ao imóvel -> só pode ser usado na operação com esse imóvel. Proprietário não pode ser pessoa física não contribuinte de IBS e CBS e não pode ser empresa do Simples Nacional.

Redutor de Ajuste

**IMÓVEIS ADQUIRIDOS A PARTIR DE
01/01/2027**

Fica limitado ao valor da aquisição do bem imóvel pelo alienante, corrigido pelo IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, caso:

- I – a alienação ocorra em prazo inferior a 3 anos, contados da data de aquisição do imóvel
- II – o imóvel tenha sido adquirido de contribuinte do regime regular do IBS e da CBS
- III – não seja comprovado o recolhimento, pelo alienante:
 - a) do IR sobre o ganho de capital em relação à operação;
 - b) do ITBI, em relação à aquisição pelo alienante

O QUE INTEGRA O VALOR DO REDUTOR DE AJUSTE:

- O ITBI e o Laudêmio incidentes na aquisição do imóvel ao qual se refere o redutor de ajuste
- As **contrapartidas de ordem urbanística e ambientais** pagas ou entregues **aos entes públicos**, mas não limitadas, aos valores despendidos a título de outorga onerosa do direito de construir, de outorga onerosa por alteração de uso, ou de quaisquer outras contrapartidas, devidas a órgãos públicos para a execução do empreendimento imobiliário, desde que não tenha sido incluídas no **valor inicial** do redutor de ajuste. **Atentar para vedação na apropriação de créditos sobre bens e serviços adquiridos para realização das contrapartidas.**

O redutor de ajuste é sempre vinculado ao imóvel: atentar para o conceito de contrapartidas em casos de loteamento (artigo 258, parágrafo 7º, da Lei Complementar 214/2025).

Redutor de Social:

Aplica-se o redutor social somente na alienação de bem imóvel residencial novo ou de lote residencial, em operação realizada por PJ contribuinte regular do IBS e da CBS

Reduz a regressividade

R\$ 100.000,00 para bem imóvel
R\$ 30.000,00 para lote residencial

Bem Imóvel Residencial

Unidade construída em zona urbana ou rural para fins residenciais segundo normas disciplinadores das edificações da localidade em que se situe e que seja ocupada por pessoa como local de residência.

Lote Residencial

Unidade imobiliário resultante de parcelamento do solo urbano (Lei 6.766/1979) ou objeto de condomínio de lotes (conforme recente alteração do Código Civil – artigo 1.358-A)

Bem imóvel novo: aquele que não tenha sido ocupado ou utilizado, **nos termos do regulamento.**

- O valor do redutor social será atualizado pelo IPCA a partir da data da publicação da Lei Complementar (2025) ou por outro índice que venha a substituí-lo.
- O redutor social somente pode ser utilizado uma única vez.

Pontos Relevantes para Incorporação Imobiliária

- Na incorporação imobiliária e no parcelamento do solo, o IBS e a CBS incidentes na alienação das unidades imobiliárias **serão devidos em cada pagamento.**
- Considera-se unidade imobiliária: (i) cada unidade distinta resultante de incorporação imobiliária e (ii) prédio construído para venda como unidade isolada ou autônoma.
- Do valores do IBS e da CBS devidos em cada período de apuração, o alienante poderá compensar os créditos apropriados relativos ao IBS e à CBS **pagos sobre a aquisição de bens e serviços.**
- Eventual saldo credor de IBS e CBS poderá ser objeto de ressarcimento em conta-corrente vinculada ao patrimônio de afetação, até a conclusão da incorporação OU pedido de ressarcimento ou compensação com os valores de IBS e CBS relativos a outras operações tributadas do contribuinte, após a conclusão da incorporação.
- Redutor de ajuste e redutor social devem ser deduzidos da base de cálculo **relativa a cada parcela, de forma proporcional ao valor total do imóvel.**
- o sujeito passivo é o alienante **(a SPE)**
- Os bens imóveis urbanos e rurais deverão ser inscritos no CIB, integrante do SINTER. O CIB deverá constar obrigatoriamente de todos os documentos relativos à obra de construção civil expedidos pelo Município. **Atentar para os prazos do artigo 266 da Lei Complementar 214/2025.**

Pontos Relevantes para Incorporação Imobiliária

- O Comitê Gestor do IBS e a Receita Federal do Brasil poderão estabelecer, mediante ato conjunto, obrigações acessórias no interesse da fiscalização e da administração tributária, para terceiros relacionados às operações com bens imóveis, inclusive tabeliães, registradores de imóveis e juntas comerciais.
- A obra de construção civil receberá identificação cadastral no CIB.
- A apuração de IBS e da CBS será feita para cada empreendimento de construção civil, vinculado a um CNPJ ou CPF específico, **inclusive incorporação** e parcelamento do solo, considerada **cada obra** de construção civil, **incorporação** ou parcelamento do solo como **um centro de custo distinto**, devendo os documentos fiscais de aquisição de bens e serviços indicar o número do cadastro da obra

Período de Transição para as Operações com Bens Imóveis Iniciadas antes de 01/01/2029

- Contribuinte que realizar incorporação imobiliária **submetida ao patrimônio de afetação**, que tenha realizado pedido de opção pelo regime específico da Lei Federal nº 10.931/2004 – RET, antes de 01/01/2029, pode optar pelo recolhimento da **CBS** da seguinte forma:
- CBS de 2,08% sobre a receita mensal recebida sem direito a apropriação de nenhum crédito de CBS nas aquisições de bens e serviços ou utilização de redutor de ajuste ou de redutor social.
 - CBS de 0,53% (RET Social) sobre a receita recebida sem direito a nenhum crédito de CBS nas aquisições de bens e serviços ou utilização de redutor de ajuste ou de redutor social.
 - Essa opção afasta qualquer outra forma de incidência de IBS e de CBS sobre a respectiva incorporação.
 - Essa opção não permite que o adquirente aproprie crédito de CBS (adquirentes PJ contribuintes do regime regular que adquira os imóveis incorporados para utilização na sua atividade empresarial). **Ponto de atenção para os empreendimentos de uso misto, fachada ativa, etc.**
 - O adquirente pessoa jurídica contribuinte do regime regular de IBS e CBS que adquirir imóvel com a tributação prevista nessa regra de transição (artigo 485 da Lei Complementar 214/2025) constituirá redutor de ajuste.

Período de Transição para as Operações com Bens Imóveis Iniciadas após de 01/01/2029

- A partir de 1/01/2029 o contribuinte poderá deduzir da base de cálculo do IBS incidente na alienação da unidade imobiliária, o montante pago na aquisição de bens e serviços realizadas entre 1/01/2027 a 31/12/2032 que sejam utilizados para incorporação, parcelamento do solo e construção do imóvel.
- São deduções de bens e serviços tributados pelo ICMS e pelo ISS, **contabilizados com custo direto** de produção do bem imóvel e acobertado com nota fiscal idônea. Aplica-se a mesma possibilidade para os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte, sujeitos ao ICMS e ao ISS, alocados na mesma proporção dos custos diretos.
- Redução segue a regra de implementação do IBS e de redução do ICMS e do ISS.
- Mantido o direito ao crédito de todo IBS e CBS pagos bem como aplicação do redutor de ajuste e do redutor social.
- Os valores são transferidos para períodos posteriores quando excederem na apuração do mês.

Estudo de Caso: Impactos da Reforma Tributária na Incorporação Imobiliária – Vamos lembrar: sem conhecer impactos econômicos e financeiros não compreendemos impactos jurídicos.

Estudo dos Impactos das Propostas de Reforma Tributária que tramitaram no Congresso Nacional

1º Estudo realizado em 2020 (considerou gastos de 2015 a 2019)

2º Estudo realizado em 2023 (considerou gastos de 2021 e 2022)



FM/Derraik

Tributação Atual da Incorporação Imobiliária

Síntese

- ✓ A **carga tributária** da Incorporação Imobiliária é composta pelo **RET e pelos tributos não recuperáveis embutidos nas contratações de materiais, serviços e locações**.
- ✓ **Todas as contratações de materiais, serviços e locações sofrem a incidência de tributos sobre o consumo, embutidos nos preços** e se tornam **custo** das **Incorporadoras Imobiliárias**, embora isso não fique transparente pelo fato de tais tributos serem recolhidos pelos fornecedores e integrarem os preços de aquisição dos insumos da obra.
- ✓ Há muitos **tributos residuais que estão "ocultos"** pois tornam-se custo dos próprios fornecedores das Incorporadoras Imobiliárias, em razão da cumulatividade que permeia toda a cadeia de fornecedores em todos setores da economia. Esse efeito não está medido nesse estudo.
- ✓ **Carga Tributária Efetiva Desconhecida:** as empresas do setor desconheciam o valor dos tributos que se torna custo na cadeia de fornecedores da Incorporação Imobiliária. 1º Estudo realizado em 2020 e tornado público apresentou uma carga média de resíduos tributários de **6,15%**. 2º Estudo realizado em 2023 e tornado público apresentou uma carga média de resíduos de **5,26%**. Todos percentuais sobre o VGV (receita bruta).
- ✓ Dificuldade de Comparação da Carga Tributária Atual com a Carga Tributária Proposta na Reforma Tributária.
- ✓ Necessidade do Regime Específico.

Tributação Atual da Incorporação Imobiliária

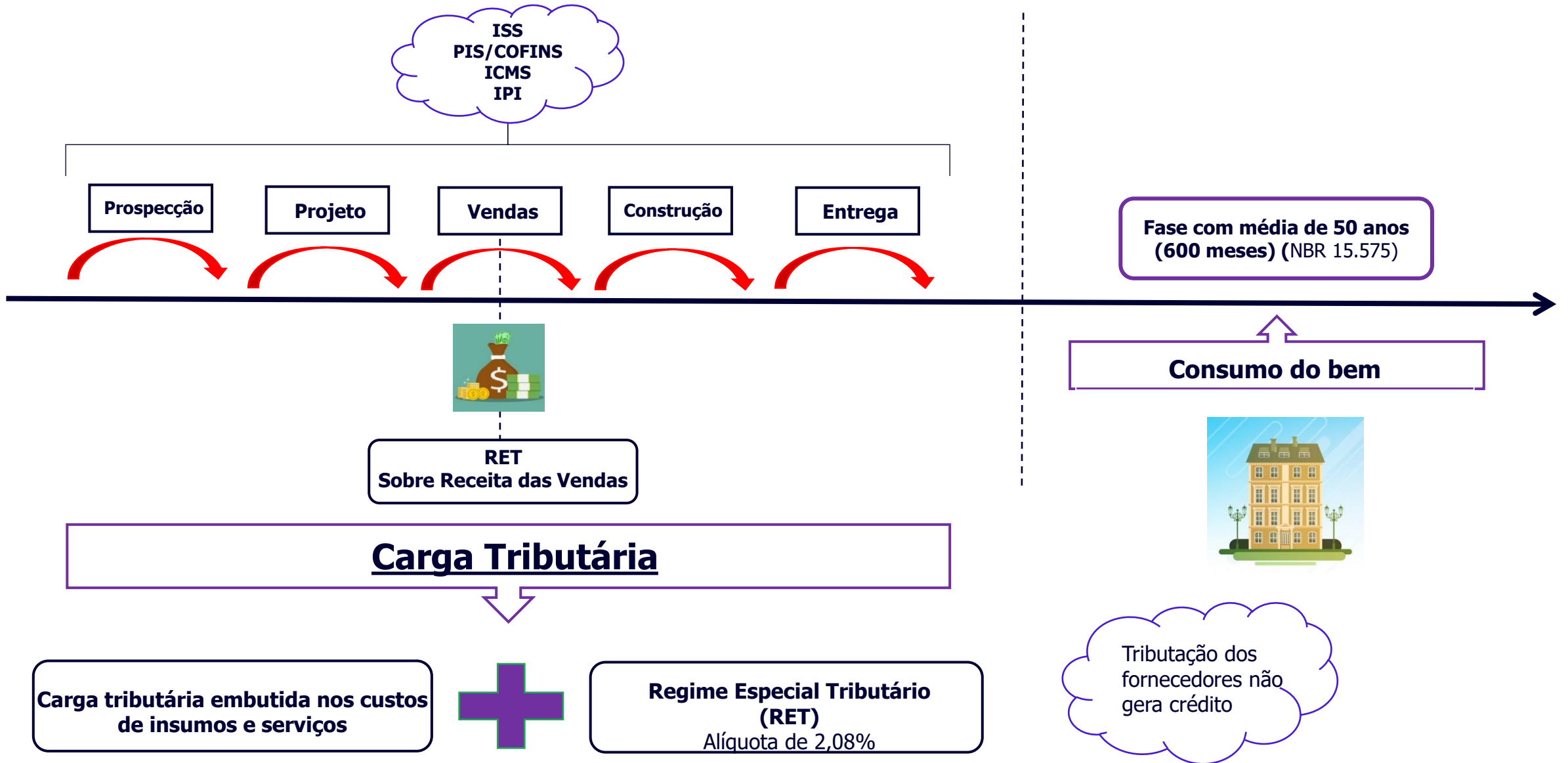
Incorporação Imobiliária

- ✓ Tributação contida na Incorporação Imobiliária não consiste somente no RET (parcela do RET de 2,08% que corresponde ao PIS e a COFINS).

<p style="text-align: center;">Tributação Atual</p> <p style="text-align: center;">RET (2,08%) sobre receita bruta (parcela do PIS e da COFINS)</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">Tributos sobre consumo incidente na cadeia de fornecedores (ISS, ICMS, IPI e PIS/COFINS)</p>

- ✓ **Tributação em cascata:** tributação incidente na cadeia de fornecedores (nos preços de insumos e serviços) torna-se custo da Incorporação Imobiliária e acaba por sofrer incidência em cascata do RET.
- ✓ **ISS, ICMS, IPI e PIS/COFINS**
 - ❑ De alguma forma são **cumulativos**, inclusive ICMS, IPI e PIS/COFINS não cumulativo
 - ❑ Há incidência de tributos sobre tributos (exemplo: incidência de ICMS sobre PIS/COFINS cumulativos dos serviços de publicidade dos fornecedores)
 - ❑ Todos tornam-se custo da Incorporação Imobiliária e sofrem incidência do RET

Tributação Atual da Incorporação Imobiliária



O Setor de Incorporação Imobiliária

Contexto

- ✓ **Elevados Riscos:** atividade de Incorporação Imobiliária está associada a elevados riscos à medida que é responsável pelo empreendimento enquanto negócio imobiliário complexo.
- ✓ **Capital Intensivo:** exige a aplicação de um capital intensivo durante um longo ciclo de produção.
- ✓ **Setor intensivo em mão de obra:** que integra o custo da obra e afeta a formação do preço a ser tributado pelo IVA.
- ✓ **Ciclo de Consumo Longo:** ciclo de consumo do produto da Incorporação Imobiliária – unidade imobiliária - é extremamente longo, distinguindo-se de todos bens e serviços oferecidos ao consumidor final.
- ✓ **Maior gasto do indivíduo:** aquisição representa o maior gasto ao longo da vida dos consumidores finais.
- ✓ **Vida Útil:** produto com maior tempo de vida útil no mercado (estima-se 50 anos ou 600 meses).

Conclusão

- ❖ **Necessidade de tratamento específico ao setor em função de suas especificidades econômicas e não por questões de extrafiscalidade.**

O Setor de Incorporação Imobiliária

IVA no Setor da Incorporação Imobiliária

❑ Imóveis comerciais 

Não representam problema em decorrência da não cumulatividade (o adquirente ou locatário terão crédito do IVA).

❑ Imóveis residenciais 

Apresentam maiores problemas para equacionar arrecadação e consumo do imóvel - equação mais complexa em razão do tempo de consumo.

Há boas soluções na experiência internacional.

Carga Tributária*

Atual e Proposta**

*Não capturou os resíduos tributários contidos na tributação da cadeia dos fornecedores das incorporadoras

**Para garantir mesma carga tributária atual

Carga Tributária – Resultados Apurados com Dados Reais das Empresas

Painel de Empreendimentos (amostra estudada)

Empresas Participantes

Total de Empresas Associadas Integrantes do Painel: **14**

Total de Empresas Listadas na Bolsa de Valores – B3: **9**

Total de Empreendimentos analisados para apuração da carga tributária: **14**

Carga Tributária – Resultados Apurados com Dados Reais das Empresas

Painel de Empreendimentos (amostra estudada)

Carga Tributária Efetiva Apurada x Carga Tributária Proposta
(considerada isenção* da venda da unidade imobiliária)

Reforma Tributária							
#	Carga Tributária Atual - Total	Carga Tributária Própria	Carga Tributária Residual	Carga Tributária Reforma Tributária (IVA - Dual ou Único)	Carga Tributária Isenção para o Imóvel	Carga Tributária Isenção para o Imóvel com Tributação do Terreno	Aumento de Carga Tributária
1	6,87%	6,87%	2,08%	20,00%	8,81%	11,42%	1,95p.p a 13,13p.p
2	5,96%	5,96%	2,08%	20,00%	6,83%	11,26%	0,87p.p a 14,04p.p
3	7,50%	7,50%	2,08%	20,00%	9,20%	11,49%	1,7p.p a 12,50p.p
4	9,97%	9,97%	2,08%	20,00%	13,49%	15,09%	3,53p.p a 10,03p.p
5	8,63%	8,63%	2,08%	20,00%	11,19%	15,41%	2,56p.p a 11,37p.p
6	4,94%	4,94%	2,08%	20,00%	5,88%	9,95%	0,94p.p a 15,06p.p
7	8,89%	8,89%	2,08%	20,00%	10,43%	13,54%	1,54p.p a 11,11p.p
8	8,24%	8,24%	2,37%	20,00%	14,88%	17,49%	6,63p.p a 11,76p.p
9	9,05%	9,05%	2,08%	20,00%	11,44%	11,61%	2,39p.p a 10,95p.p
10	8,91%	8,91%	2,08%	20,00%	11,86%	11,86%	2,95p.p a 11,09p.p
11	9,13%	9,13%	2,08%	20,00%	13,89%	16,38%	4,76p.p a 10,87p.p
12	12,54%	12,54%	3,48%	20,00%	14,66%	14,66%	2,12p.p a 7,46p.p
13	12,54%	12,54%	2,08%	20,00%	16,09%	20,68%	3,56p.p a 7,46p.p
14	6,96%	6,96%	2,08%	20,00%	8,87%	13,70%	1,91p.p a 13,04p.p
Média*	7,44%	2,18%	5,26%	20,00%	9,69%	12,76%	7,05%

*Média ponderada em razão do VGV total.

**Associada 8 informou que recolheu valor maior na DARF o que gerou distorção para carga de 2,08%, porém é optante pelo RET.

***Associada 12 optante pelo regime cumulativo de PIS e COFINS.

*Não garante a neutralidade na medida em que as empresas adotam diferentes formas de organização da produção (com maior ou menor terceirização).

Carga Tributária – Resultados Apurados com Dados Reais das Empresas

Carga Tributária Efetiva Média e Carga Tributária Média Proposta

Perfil do Empreendimento	Cenário Tributário Atual	Carga Tributária IVA (alq. 25%) (único ou dual)	Carga Tributária IVA com Isenção do IVA (único ou dual) (Hipótese de Isenção do IVA na aquisição do Terreno)	Carga Tributária IVA com Isenção do IVA (único ou dual) (Hipótese de Incidência do IVA na aquisição do Terreno)
Alta Renda	6,06%	20,00%	7,26%	11,23%
Média Renda	7,90%	20,00%	9,78%	12,77%
Baixa Renda	9,05%	20,00%	13,22%	15,05%
Apropriação de Crédito	Não	Sim	N/A	N/A
Carga Média Total	7,44%	20,00%	9,69%	12,76%
	Aumento da Carga Tributária (Em relação a Carga Tributária Atual)	12,56%	2,25%	5,32%
	Aumento da Carga Tributária (Em relação a Carga Tributária Atual)	8,04%	N/A	N/A

Carga Tributária – Resultados Apurados com Dados Reais das Empresas

Composição da Carga Tributária Média

Carga Tributária Própria (RET, PIS/COFINS cumulativo ou não cumulativo) x Tributação Embutida no Custo (materiais, serviços e locações)

Composição da Tributação	Média Total	Alta Renda	Média Renda	Baixa Renda
Percentual da Carga Tributária Própria das Incorporadoras sobre o VGV em relação a Carga Tributária Total	29,33%	34,33%	26,35%	26,95%
Percentual da Carga Tributária Residual dos Empreendimentos em relação a Carga Tributária Total	70,67%	65,67%	73,65%	73,05%

Carga Tributária Média Incidente sobre as Unidades Imobiliária

Carga Tributária Média Incidente no Setor de Incorporação Imobiliária	
Carga Tributária Própria	2,18%
Carga Tributária Residual	5,26%
Carga Tributária Total	7,44%

Carga Tributária – Resultados Apurados com Dados Reais das Empresas

Carga Tributária Efetiva Média por Padrão do Imóvel

Perfil do Imóvel	Carga Tributária
Alta Renda	6,06%
Média Renda	7,90%
Baixa Renda	9,05%

Representatividade do Custo do Terreno em Relação aos Gastos com Terceiros

Custo do Terreno em Relação aos Gastos com Terceiros	32,71%
Alta Renda	35,32%
Média Renda	23,39%
Baixa Renda	13,82%

Representatividade do Custo do Terreno em Relação ao VGV

Custo do Terreno em Relação ao VGV	15,73%
Alta Renda	19,83%
Média Renda	14,93%
Baixa Renda	10,40%

Para o que o Departamento Jurídico Deve Olhar?

O que deve estar no roadmap dos departamentos jurídicos?

- ❑ **Cronograma de implementação**
- ❑ **Divulgação comercial e indicação do preço + IBS e CBS (preço + impostos) porque os impostos não estão mais dentro do preço.**
- ❑ **Organização dos documentos de aquisição de imóveis e terrenos, incluindo contratos de permuta. Muito relevante para apurar o redutor de ajuste. Se preciso, revisar base de documentos, cadeia dominial, etc.**
- ❑ **Organização jurídica e contábil dos valores pagos na aquisição dos imóveis, ITBI e nos pagamentos de contrapartidas com o poder público (contratos, recibos, notas fiscais). O ideal é o book completo de cada empreendimento contemplar toda essa documentação que será exigida pelas autoridades tributárias.**
- ❑ **Controle do patrimônio de afetação e da conta corrente para que possa receber créditos de IBS e CBS (decorrentes de saldos credores).**
- ❑ **Sistema para controle das atualizações monetárias previstas na Lei Complementar 214/2025.**
- ❑ **Nos contratos de venda de unidades imobiliárias:**
 - ❖ **Pagamento do IBS e da CBS conforme os pagamentos feitos pelos clientes (regime de caixa), lembrando que o imposto é por fora.**
 - ❖ **Distrato: incluir regra de devolução do IBS e da CBS pagos na proporção dos valores devolvidos.**
 - ❖ **Clareza na cláusula de preço (preço + IBS e CBS).**
 - ❖ **Declarações do comprador para fins de aplicação do redutor social.**

Time FM/Derraik

Lucilene Prado

Sócia do FM/
Derraik



Responsável pelas práticas de Direito Tributário e Governança focada atualmente nos temas de reforma tributária

- 35 anos de atuação em grandes empresas nacionais e em consultoria.
- Membro de Conselhos de Administração e Consultivos, Fiscais e Comitês de Auditoria, Finanças e Riscos.
- Professora do Insper por 8 anos.
- Atualmente se dedica a pesquisas sobre sistemas de tributação de consumo e de renda e trabalha em projetos de implementação da reforma tributária brasileira em diversos segmentos da economia.

Irina Santarossa

Sócia da prática tributária do FM/
Derraik



Atua prática de consultoria tributária com foco na tributação sobre o consumo em diversos segmentos da economia.

- + 15 anos atendendo empresas de diversos setores, destacadamente bens de consumo, serviços e tecnologia.
- Dedicada aos projetos de implementação da reforma tributária brasileira em diversos segmentos.
- Focada no atendimento de empresas estrangeiras que se instalam no Brasil.

Breno Bassoli

Associado Sênior do
FM/Derraik



Consultoria Tributária

- **+10 anos de atuação em consultoria tributária em setores como:** Bens de Consumo, destacadamente Higiene & Limpeza, Cosméticos, Produtos Alimentícios; Logística e Transporte; Combustíveis, Setor Imobiliário, Setor Financeiro.
- Dedicado aos projetos de implementação da reforma tributária brasileira em diversos segmentos da economia.
- Advogado e contador.

SÃO PAULO | BRASIL

R. Min. Jesuíno Cardoso, 633 - 8o andar - Vila
Nova Conceição, São Paulo

Telefone: +55 11 3046-4404



FM/Derraik

LUCILENE PRADO - Sócia

lucilene.prado@fmderraik.com.br

IRINA SANTAROSSA - Sócia

irina.santarossa@fmderraik.com.br

BRENO BASSOLI - Associado Sênior

breno.bassoli@fmderraik.com.br

The logo features the text "FM/DerraiK" in a white, sans-serif font. The text is centered over a dark circular background. This circle is surrounded by a glowing, multi-colored ring (green, blue, purple) that has a grainy, particle-like texture, giving it a futuristic or digital appearance.

FM/DerraiK

SÃO PAULO | BRASIL

Rua Helena, 260, 10º andar
Vila Olímpia CEP 04552-050
Telefone: +55 11 3046-4404

WWW.FMDERRAIK.COM.BR