

## Informativo da Reforma Tributária do consumo

A Lei Complementar “LC” 214/25 trouxe mudanças significativas ao sistema tributário brasileiro, com um grande impacto no setor de imobiliário, pois considerou a atividade imobiliária como fornecimento e portanto incidindo o novo IVA. Antes da LC a tributação de consumo ficava restrita a PIS e Cofins. Imóvel não é considerado mercadoria e não incide ICMS e locação não é considerado serviço assim decidiu a Sum. Vinculante 31 não incidia ISS. Esta apresentação explora as principais alterações e seus efeitos para pessoas físicas e jurídicas na atividade imobiliária, mais especificamente, compra e venda de imóveis e locação.

A LC instituiu o novos tributos:



IBS

Imposto sobre Bens e Serviços, substituindo ICMS e ISS. Aplicável à locação de imóveis em certas condições.



CBS

Contribuição Social sobre Bens e Serviços, em substituição ao PIS/Cofins e IPI. Também incidirá sobre locações específicas.



IS

Imposto Seletivo, focado em produtos nocivos à saúde e ao meio ambiente. Não afeta diretamente o setor imobiliário.

O imóvel é peculiar, é de um consumo cadenciado no tempo, as vezes, durante décadas.  
O legislador decidiu criar então para ele um regime especial e ou específico.





Consultoria de investimentos Ltda.

## Reforma tributária do Consumo

A LC 214/25 regulamenta a **Reforma Tributária sobre o Consumo**, disciplinando as regras gerais do IBS (receita destinada aos Estados e Municípios), da CBS (Federal) e do IS (Federal). As alíquotas de referência do IBS e da CBS serão fixadas por Resolução do Senado Federal, cabendo a cada ente da federação estabelecer a sua alíquota fixa, regra geral, para todas as operações, havendo estimativa do Ministério da Fazenda de que a soma das alíquotas do IBS (Estados + Municípios) e da CBS (União) resultará em quase 28%.

Isso porque ainda não sabemos qual será a alíquota de referência, considerando que ela será fixada por lei ordinária. Mas a previsão inicial é de alíquota cheia de quase 28%. Mais alguns detalhes: não é necessário que haja uma lei local reproduzindo a lista de hipóteses de serviços; na ausência de uma lei local (estadual ou municipal), incidirá a lei Federal (LC 214/25); cada município e cada Estado poderão definir suas alíquotas, mas estas não poderão ser superiores à alíquota de referência; a alíquota do IBS será a soma das alíquotas estaduais e municipais, enquanto a CBS é de competência da União; e a cada cinco anos o governo debaterá se as alíquotas são ou não suficientes.

Diversos segmentos da economia, no entanto, serão tributados por “Regimes Diferenciados” (por exemplo, hotelaria, bares e restaurante, etc) e outros por “Regime Específico”, caso das operações com Bens Imóveis.

**O Regime Específico para operações com Bens Imóveis** (art. 251 e seguintes da LC 214) leva em consideração fatores de redução das alíquotas e de base de cálculo (reduzidor de ajuste e reduzidor social) no cálculo do IBS/CBS que será devido pelo vendedor/locador. Os fatores de redução serão detalhados mais adiante.

O regime específico de bens imóveis será aplicável para as operações: construção civil e incorporação imobiliária; alienação, parcelamento de solo e adjudicação; cessão ou ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais; locação, cessão onerosa e arrendamento (inclusive servidão e direito de passagem); administração e intermediação de bem imóvel.

Não incidirá IBS/CBS sobre operações de permuta (exceto sobre a torna) e na constituição ou transmissão de direitos reais de garantia.

Convém observar que os tributos incidentes sobre a transmissão de propriedade imóvel – ITCMD ou ITBI, seguirão sendo exigidos. Note-se que a reforma tributária dá mais autonomia ao Poder Executivo Municipal para a atualização da base de cálculo do ITBI e traz alterações à incidência do ITCMD – que serão explicadas noutra oportunidade.



Gestão de Patrimônio

Rua Padre João Manuel, 1212 – CJ. 61/62 - São Paulo – SP – 01411-000

Tel: (55-11) 3087-5100

[convest@convestconsultoria.com.br](mailto:convest@convestconsultoria.com.br)

# Convest

Consultoria de investimentos Ltda.

Atualmente, as operações de venda e de locação de bens imóveis são tributadas pelo IRPF e, no caso das pessoas jurídicas cuja atividade principal efetiva seja a imobiliária, pelo IRPJ, CSLL e PIS/COFINS.

Como regra geral, as pessoas físicas estão sujeitas à tributação pelo imposto de renda (IRPF) quando da alienação de bens imóveis à alíquota de 15% sobre o ganho de capital, bem como sobre os rendimentos auferidos pela locação de imóveis em alíquotas que podem variar de 7,5% a 27,5%, observados outros rendimentos tributáveis e as possibilidades de isenção.

Independentemente da forma de tributação do IRPJ/CSLL, as pessoas jurídicas que apurarem IBS/CBS no regime regular estarão sujeitas à tributação das operações com bens imóveis pelo Regime Específico. Nesse ponto é importante que o contribuinte esteja atento às regras que serão aplicáveis para a utilização/compensação dos créditos de IBS/CBS.

Para o cálculo do IBS e da CBS devidos partir de 1º/01/2027 serão aplicados **fatores de redução** para mitigar os critérios quantitativos da regra de incidência, de modo a adaptar a norma às especificidades do setor. Embora a mudança de paradigma e tributação do setor imobiliário pelos tributos sobre o consumo, o IBS e a CBS contarão com:

**Redutor de alíquota:** nas operações de venda de imóveis, haverá uma redução em 50% da alíquota padrão; nas operações de locação, cessão onerosa, arrendamento, a redução será em 70% da alíquota padrão.

**Redutor social:** reduz a base de cálculo em operação com imóvel residencial novo em R\$100 mil e com lote residencial em R\$ 30mil do valor da venda após o redutor de ajuste; e em R\$ 600,00 em caso de locação.

**Redutor de ajuste:** reduz a base de cálculo na venda do imóvel, levando em consideração o “custo de aquisição”, bem como o ITBI/laudêmio pago na operação anterior (quando da aquisição do imóvel pelo contribuinte do IBS/CBS) e contrapartidas urbanísticas ou ambientais entregues pelo empreendimento aos entes públicos.



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Patrimônio

Rua Padre João Manuel, 1212 – CJ. 61/62 - São Paulo – SP – 01411-000

Tel: (55-11) 3087-5100

[convest@convestconsultoria.com.br](mailto:convest@convestconsultoria.com.br)

# Convest

Consultoria de investimentos Ltda.

## Regras do Regime específico para a atividade imobiliária

A Reforma Tributária aprovada pelo Congresso Nacional em dezembro de 2023 teve por escopo alcançar a tributação sobre o consumo, simplificando-a, com a tributação no local do consumidor final (destino), visando ampla utilização dos créditos tributários (não cumulatividade plena) e mínima ingerência do sistema tributário na tomada de decisões empresariais (neutralidade).

Com a sua implementação gradual a partir de 2026, o ICMS e o ISS passarão a ser substituídos pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), ao passo que a contribuição ao PIS e a COFINS passarão a ser substituídas pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS). A reforma tributária cria o Imposto Seletivo (IS) e restringe o campo de incidência do IPI. Os contribuintes conviverão com os dois regimes tributários até 2032, quando se encerrará o regime de transição.

Com a reforma da tributação do consumo, tanto as pessoas físicas, atendidas determinadas condições, quanto as pessoas jurídicas, passam a ser contribuintes do IBS e da CBS. Mantida, é bom que se ressalte, a tributação do IR, para pessoas físicas e jurídicas, além da CSLL para essas últimas.

Conforme o texto de lei, a base de cálculo é o valor da operação, a qual poderá sofrer reduções quando da aplicação de dois redutores: de ajuste (aplicável à compra e venda e estabelecido nos arts. 257/258 da LC) e o social (aplicável tanto à locação quanto à compra e venda, como disposto nos arts. 259/260 da LC).

HOJE:

Os imóveis, no regime tributário atual, as pessoas físicas sofrem tributação da renda (locação) ou do ganho de capital (diferença positiva entre o valor da venda e o custo de aquisição). Por sua vez, as pessoas jurídicas, e aqui vamos nos ater às chamadas "holdings imobiliárias", arcam com a tributação do PIS, Cofins, IRPJ e da CSLL.



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Patrimônio

Rua Padre João Manuel, 1212 – CJ. 61/62 - São Paulo – SP – 01411-000

Tel: (55-11) 3087-5100

[convest@convestconsultoria.com.br](mailto:convest@convestconsultoria.com.br)

## Regime Específico - imóveis

Todos os Contribuintes que façam alguma operação imobiliária



Pessoas jurídicas  
sujeitas ao IVA,  
imobiliárias ou  
não



Fundos de  
investimentos  
imobiliários  
(FII/ Fiagro)  
"de tijolo"



Pessoas  
físicas\*  
poderão estar  
sujeitas ao IVA

Os fundos de investimento imobiliário (FII) e os fundos patrimoniais serão considerados contribuintes de IBS/CBS em razão dos vetos do Poder Executivo. A LC 214 é questionável nesse aspecto, pois a qualidade de contribuinte demanda a realização de atividade econômica, sendo certo que os fundos de investimento são "comunhão de recursos", a teor do art. 4º da Resolução CVM 175.

## Regime específico

### Imóveis

Pessoa física contribuinte\* que alugue ou venda imóvel : Requisitos

Locações -> parâmetros para se definir a pessoa física contribuinte é de quantidade e valor

Art. 251 - Em um ano se ela alugar mais de 3 imóveis distintos + ("e")

Auferir uma receita total de mais de R\$ 240.000,00\*\* – contamina o ano seguinte



A pessoa física se torna contribuinte no ano seguinte – situação de efeito retardado

Mas se eu alugar um imóvel por mais de R\$288.000,00\*\* (20% a mais do que o outro valor acima). Repercussão imediata para o ano em curso



Nesta hipótese, os efeitos são imediatos, ou seja, a pessoa física se torna contribuinte nesta operação no próprio ano em curso

\* Ser contribuinte do IVA pessoas física não necessariamente é uma má notícia. Por ex.: Se eu adquiro um imóvel de uma pessoa física contribuinte, esta operação vem com IVA e se eu sou não contribuinte este IVA é custo para mim. Compro um imóvel por 1 milhão + IVA de um contribuinte = 1.140.000,00 Se eu não sou contribuinte é custo para mim de 1.140.000,00. Se eu sou contribuinte, este 140 mil vai gerar crédito imediato que eu consigo me ressarcir em até 60 dias segundo a promessa da lei. Estes créditos eventualmente podem ser mais vantajosos para mim, principalmente, se eu compro para alugar, os 14% de IVA da compra eu tomo de crédito na venda e vou ter débitos homeopáticos de 8,5% na locação. Vai depender de estudo caso a caso

\*\*Todos os valores desta lei complementar são então ponto de partida data base de janeiro de 2025. Estes valores serão atualizados pelo IPCA ou índice que vier a substituir. A legislação evitou assim a não atualização de valores.

# Convest

Consultoria de investimentos Ltda.

## Aluguel por Pessoas Físicas

IVA devido sobre locação de imóvel que recebe R\$360.000,00 no ano  
Exemplos

	2027	2028	2029
condição	<b>Não contribuinte</b>	<b>Não contribuinte</b>	<b>Não contribuinte</b>
operações	3 imóveis – R\$ 270.000,00 cada receita total: R\$ 810.000,00	3 imóveis – R\$ 270.000,00 cada Receita total: R\$ 810.000,00	
condição	<b>Não contribuinte</b>	<b>Não contribuinte</b>	<b>Não contribuinte</b>
operações	10 imóveis – R\$ 20.000,00 cada receita total: R\$ 200.000,00	10 imóveis – R\$ 20.000,00 cada Receita total: R\$ 200.000,00	
condição	<b>Não contribuinte</b>	<b>contribuinte</b>	<b>Não contribuinte</b>
operações	4 imóveis receita total: R\$ 250.000,00	3 imóveis Receita total: R\$ 250.000,00	
condição	<b>Contribuinte para imóvel "X" ***</b>	<b>Não contribuinte</b>	<b>contribuinte</b>
operações	1 imóvel "X" - R\$360.000,00 + 2 imóveis – R\$ 270.000,00/cada receita total: R\$ 900.000,00	4 imóveis Receita total: R\$ 250.000,00	

\*\*\*Pessoa física é contribuinte do IVA na locação no recebimento do aluguel se receber mais de 360.000,00 ao ano. Se eu recebo aluguel de 30 mil por mês já a partir de janeiro eu vou precisar ir recolhendo o IVA sobre este aluguel desta operação já em janeiro e a cada mês. Se o locatário passa a inadimplir o aluguel a partir de julho? Locador terá recebido (6 meses) de aluguel) R\$ 180.000,00 já vai ter pago o IVA em cada recebimento mensal, mas com o inadimplemento ela afinal não será contribuinte! No fim do ano, pois ela não recebeu mais de 288.000,00 naquele imóvel. A Pessoa recolheu IVA na pressuposição de que seria contribuinte naquele ano de IVA. Incongruência do sistema do regulamento, vamos aguardar.



Autorregulação  
ANBIMA

Gestão de Patrimônio

Rua Padre João Manuel, 1212 – CJ. 61/62 - São Paulo – SP – 01411-000  
Tel: (55-11) 3087-5100

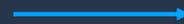
convest@convestconsultoria.com.br

## Regime específico Imóveis

Pessoa física contribuinte: Requisitos

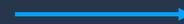
**Vendas -> parâmetros para se definir a pessoa física contribuinte é de quantidade e antiguidade – o valor da operação de venda não é relevante aqui**

Se eu vender mais de 3 imóveis vendidos\* no ano – contamina o ano seguinte, mas se eu vendo o 4º imóvel, me torno neste ano contribuinte – questão cronológica



- Contribuinte no ano seguinte;
- Contribuinte de IVA no próprio ano a partir da 4ª venda

Em caso de construção: Se eu comprei um terreno e eu mesmo construí, a partir da segunda venda no ano, esta segunda venda já se sujeita ao IVA e me compromete no ano seguinte.  
Mais de 1 imóvel vendido, construído nos últimos 05 anos



- Contribuinte no ano seguinte;
- Contribuinte de IVA no próprio ano a partir da 2ª venda

- Só se aplica a imóveis adquiridos há menos de 05 anos.
- Os imóveis antigos, há mais de 05 anos no meu patrimônio pessoa física, eles estão blindados.
- Não preciso me preocupar com eles

# Convest

Consultoria de investimentos Ltda.

## Venda por Pessoas Físicas Exemplos

	2027	2028	2029
condição	<b>(Vc entra no sistema como - Não contribuinte)</b>	<b>Não contribuinte pq só vendi 02 imóveis de menos de 05 anos</b>	<b>Não contribuinte pq só vendi 03 imóveis de menos de 05 anos</b>
operações	1 imóvel adquirido em 2010 1 imóvel adquirido em 2020 1 imóvel adquirido em 2025 1 Imóvel adquirido em 2026	1 imóvel adquirido em 2020 3 imóveis adquiridos em 2024	

condição	<b>Contribuinte para a última venda do ano</b>	<b>contribuinte</b>	<b>Não contribuinte pq fiquei no limite, só vendi 03 imóveis de menos de 05 anos</b>
operações	4 imóveis adquiridos em 2025( o 4º imóvel já se sujeita ao IVA e já me contamina para as operações de venda no ano seguinte)	3 imóveis adquiridos em 2024	



Gestão de Patrimônio

Rua Padre João Manuel, 1212 – CJ. 61/62 - São Paulo – SP – 01411-000  
Tel: (55-11) 3087-5100  
convest@convestconsultoria.com.br

## Regime específico Imóveis

Momento de ocorrência do fato gerador: **Quando o IVA é devido?**

No caso de  
VENDA

No momento precoce  
da ASSINATURA DO  
CONTRATO  
(INCLUSIVE no  
Compromisso de  
Compra e Venda)

MAIS GRAVOSO QUE O REGIME  
GERAL DO IVA que é devido no  
momento do fornecimento –  
quando eu entrego ou disponibilizo  
a mercadoria. Já para a venda do  
imóvel seria no registro da compra  
e venda da matrícula no imóvel –  
quando há a transmissão efetiva  
pelo sistema do direito civil  
brasileiro

No caso de  
LOCAÇÃO

RECEBIMENTO DO  
ALUGUEL (REGIME  
DE CAIXA).

É O CONTRÁRIO, MAIS  
GENEROSO, BENÉFICO QUE O  
CRITÉRIO GERAL DO IVA vai ser  
devido no recebimento do  
aluguel – regime de caixa. Em  
relação a locação, estou blindado  
contra o inadimplemento do  
meu locatário.

No caso de desistência do compromisso de compra e venda – houve o fato gerador – mantém o IVA  
No caso de anulação do compromisso de compra e venda por algum vício legal – não tem IVA

# Convest

Consultoria de investimentos Ltda.

## Base de Cálculo do IVA – Regra geral = valor da operação – Redutor de Ajuste

### Aspectos Conceituais Gerais

- **Aplicável somente em operações de venda**, locação não tem redutor de ajuste
- **Aplicável a qualquer tipo imóvel** – urbano, rural, residencial, não residencial, novo, usado
- É um redutor de base de cálculo, portanto é uma grandeza que serve para abater do valor da venda. Método dedutível - grandeza da sua aquisição e abater da grandeza da sua venda.
- É uma técnica alternativa de não cumulatividade, é uma ferramenta alternativa de se chegar a uma tributação sobre valor agregado (a técnica normal é sobre créditos e débitos). Ela é necessária para aquelas situações em que não houve crédito na entrada mas haverá débito na saída\*

\*Acontece em 2 situações:

- Quando você compra um imóvel no regime anterior ou atual (sem IVA) e vai vender no regime novo com IVA – você não consegue achar um crédito na operação de entrada;
- Quando você já no regime novo com IVA adquire um imóvel de um não contribuinte de IVA no mercado secundário, a operação vem sem crédito.

# Convest

Consultoria de investimentos Ltda.

## Base de Cálculo do IVA – Regra geral = valor da operação – Redutor de Ajuste

### Aspectos Conceituais Gerais

- O redutor de ajuste “divide espaço” com o creditamento na operação de venda. Aonde tem um não tem o outro. **São excludentes. Senão ocorre o benefício em duplicidade. Eles podem e vão incidir numa mesma operação de venda mas cada qual incidindo num quinhão do valor desta operação**
- É um valor inalterável (+ acrescido do IPCA), impregnado, carimbado, vinculado ao imóvel, até que seja vendido a um não contribuinte
- Uma vez vendido a um não contribuinte, ele se extingue, mas “ressuscita” quando um não contribuinte de IVA vende para um contribuinte de IVA, aí ressurgue um novo redutor de ajuste.



Gestão de Patrimônio

Rua Padre João Manuel, 1212 – CJ. 61/62 - São Paulo – SP – 01411-000  
Tel: (55-11) 3087-5100

[convest@convestconsultoria.com.br](mailto:convest@convestconsultoria.com.br)

## Base de Cálculo

Redutor de Ajuste é uma moeda que você adquire na compra de um imóvel e guarda no seu bolso e utiliza no momento da venda deste mesmo imóvel

### Imóvel pertencente a um contribuinte em 31/12/26

- Data de constituição do R.A.: 31/12/26

**Valor do imóvel** (opção a critério do contribuinte):

Custo de aquisição (histórico) + IPCA ou Valor de referência – será um valor venal nacional em 31.12.26

Ex. a opção pelo valor de referência será muito benéfico para holdings imobiliárias que integralizaram o imóvel pelo valor de aquisição no regime antigo e serão vendidos no regime novo com IVA para fins de liquidar o redutor de ajuste

### Imóvel pertencente a um não contribuinte em 31/12/26 ou imóvel novo

- Data de constituição do R.A.: Será a data de aquisição por um contribuinte depois de janeiro de 2027

**Valor do imóvel :**

Custo de aquisição (histórico) + IPCA

### Imóvel que estão em construção em 31/12/26

- Data de constituição do R.A.: 31/12/26

**Valor do imóvel:**

Será o custo de aquisição do terreno + serviços adquiridos até 31/12/2026, ambos atualizados pelo IPCA.

Valores acima sempre atualizados pelo IPCA até a data de fruição do redutor de ajuste

## Base de Cálculo - Redutor Social

Aspectos conceituais gerais

- Aplicável a **operações de venda e locação**
- É também um redutor, uma grandeza que diminui a base de cálculo do valor da venda ou do valor do aluguel
- É cumulativo com o redutor de ajuste. Se eu tiver direito ao redutor social e ao redutor de ajuste se aplica os dois.

### VENDA

- Aplica-se somente a imóvel residencial novo (nunca ocupado/utilizado) ou lote residencial
- Aplica-se uma única vez
- Valor:
  - R\$ 100.000,00 por imóvel
  - R\$ 30.000,00 por lote

### LOCAÇÃO

- Aplica-se a qualquer imóvel residencial
- Aplica-se continuamente
- Valor:
  - R\$ 600,00/mês

Resultado prático: o Redutor Social cria uma faixa de alíquota zero

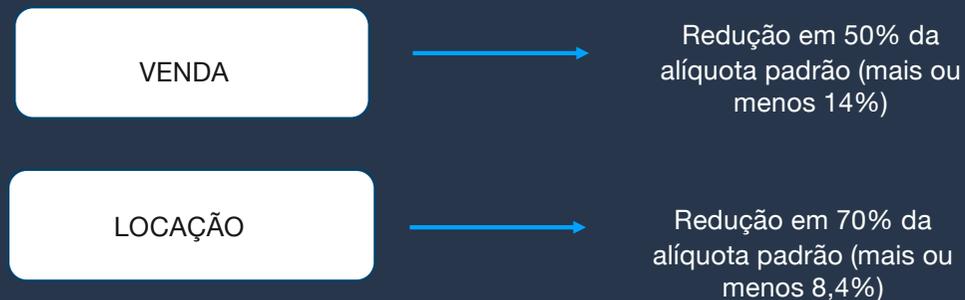
Todos os valores desta lei complementar são então ponto de partida data base de janeiro de 2025. Estes valores serão atualizados pelo IPCA ou índice que vier a substituir. A legislação evitou assim a não atualização dos valores.

## Regime específico Imóveis

### Alíquotas:

As alíquotas do IBS e da CBS (art. 14 a 20), que são um dos maiores pontos de interesse dos contribuintes, serão fixadas individualmente por cada ente (União, Estados e Municípios) por meio de lei específica, devendo ser adotada a mesma alíquota para todas as operações com bens ou serviços. No caso de inexistência de alíquota previamente definida, será aplicada a alíquota de referência a ser estabelecida pelo Senado Federal.

O IBS - Imposto sobre Bens e Serviços e a CBS - Contribuição sobre Bens e Serviços têm uma alíquota atualmente estimada em cerca de 28%, segundo cálculos preliminares do secretário extraordinário da reforma tributária, Bernard Appy. A princípio, a limitação era de 26,5%, mas a inclusão de itens na faixa de isenção e de alíquotas reduzidas, aprovada pelo Congresso Nacional, impactou a alíquota de referência.



## Creditamento no Regime específico

### Capítulo geral do IVA:

Art. 47. O Contribuinte **sujeito ao regime regular poderá apropriar créditos de IBS e CBS** quando ocorrer a extinção por qualquer das modalidades previstas no art. 27 dos débitos **relativos às operações em que seja adquirente**, excetuadas exclusivamente aquelas consideradas de uso ou consumo pessoas, nos termos do art. 57 desta Lei Complementar, e as demais hipóteses previstas nesta Lei Complementar. (não cumulatividade geral do IVA).

Art. 41. O **regime regular** dos IBS e da CBS compreende todas as regras de incidência e de apuração previstas nesta Lei complementar, **incluindo** aquelas aplicáveis aos regimes diferenciados e aos **regimes específicos**. (o regime regular inclui os regimes específicos)

---

### Regime específico do IVA para bens imóveis

Art. 302. Os contribuintes sujeitos aos regimes específicos de serviços financeiros, planos de assistência à saúde, concurso de prognósticos e **bens imóveis** a que se referem os Capítulos II, III, IV e V deste título **poderão apropriar e utilizar o crédito de IBS e CBS sobre as suas aquisições** de bens e serviços, obedecido o disposto nos arts. 47 a 56, **salvo quando houver regra própria em regime específico aplicável ao bem e serviço adquirido**.

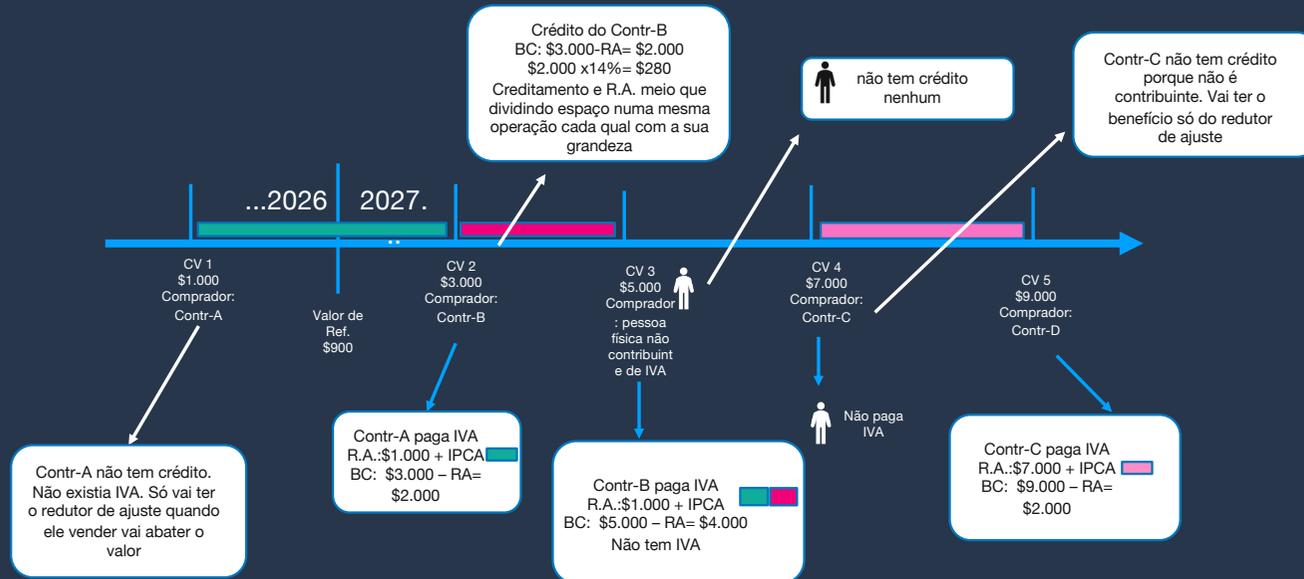
Art. 303. Fica vedada a **apropriação de crédito de IBS e CBS sobre os valores que forem deduzidos da base de cálculo do IBS e da CBS nos regimes específicos – redutor de ajuste**, assim como a dedução em duplicidade de qualquer valor. (regra própria do redutor de ajuste – evita o benefício em duplicidade)

# Convest

Consultoria de investimentos Ltda.

## Evolução do Redutor de Ajuste

Imóvel de Contribuinte em 31/12/26



O Redutor de ajuste acaba tendo alguma relação com uma tributação sobre valor agregado.

O Ganho de capital é imposto de Renda – tributação sobre a Renda e não se mistura com Tributação indireta que é o IVA.

É Custo de aquisição menos o valor de alienação. Quando houver alienação você vai pagar IVA + Ganho de Capital

O Redutor de ajuste não é bom para quem compra imóvel para alugar, é melhor ter só o regime de crédito e não o redutor de ajuste.

Porque você não vai vender o imóvel por muito tempo. É uma moeda eventual para quem aluga.

# Convest

Consultoria de investimentos Ltda.

## Regime de transição – a partir de 01/02/2027

**Período de transição:** A alíquota do IBS começa em 2026 e 2027 na fase de teste e substituirá completamente o ICMS e o ISS até o final de 2032.

**Duração:** O período de transição geralmente é uma fase crítica, durante a qual os contribuintes e as instituições se adaptam ao novo sistema. O tempo exato pode variar conforme a regulamentação e a implementação das novas regras.

**Ajustes:** Nesse período, é esperado que as alíquotas do IBS sejam ajustadas gradualmente e que haja um suporte para a adaptação dos sistemas contábeis e financeiros das empresas.

**Capacitação e informação:** É fundamental que haja uma ampla capacitação e divulgação de informações para que todos os envolvidos no sistema tributário compreendam as novas normas e procedimentos.

**Acompanhamento e avaliação:** Durante a transição, o governo pode implementar mecanismos de acompanhamento para avaliar o impacto da reforma e fazer ajustes conforme necessário.

Todos os municípios devem adotar a nota fiscal de serviços e também adotar medidas de reorganização de suas administrações tributárias para atender a reforma que iniciará seu teste em 2026.

2025	2026	2027	De 2028 até 2032	2033
Todos os municípios devem adotar a nota fiscal de serviços e também adotar medidas de reorganização de suas administrações tributárias, a estruturação do Comitê Gestor para atender a reforma que iniciará seu teste em 2026	Iniciam-se o IBS e CBS na fase experimental com 0,1% para o IBS e 0,9 de CBS.	Iniciar-se-á a cobrança da CBS pela alíquota cheia e haverá a extinção do PIS e da Cofins. Neste mesmo ano, as alíquotas do IPI serão reduzidas a zero, exceto para os produtos manufaturados na Zona Franca de Manaus; e será instituído o Imposto Seletivo.	Nesse período as alíquotas do IBS vão aumentando gradativamente até ser totalmente implantado.	Em 2033 o sistema atual deixa de ser aplicado com fim do ICMS e do ISS e o IVA subnacional se tornará o principal imposto do país.



Gestão de Patrimônio

Rua Padre João Manuel, 1212 – CJ. 61/62 - São Paulo – SP – 01411-000

Tel: (55-11) 3087-5100

convest@convestconsultoria.com.br

# Convest

Consultoria de investimentos Ltda.

## Regime de transição para locações – a partir de 01/02/2027

Haverá regime de transição para contratos de locação, cessão onerosa ou arrendamento residencial e não residencial, hipótese em que o contribuinte poderá optar pela tributação definitiva pelo IBS/CBS à alíquota de 3,65% sobre a receita bruta auferida, vedada a apropriação de créditos e a utilização de redutor social, observada a necessidade de escrituração contábil segregada da operação.

Obedecidos os requisitos abaixo:

- Aplicável a locações por prazo **determinado** celebradas até 16/01/2025 – publicação da LC 214/25
- Extensão:
  - **Não residencial**: até o fim do prazo contratual
  - **Residencial**: até o fim do prazo contratual, ou no máximo até 31/12/2028
- Regras de apuração:
  - Garantir o direito a manutenção da alíquota de 3,65% da receita bruta recebida a partir de 2025 e até 2029 (o IVA teria a mesma alíquota que o PIS e Cofins para não ter prejuízo nesta transição)
  - Não apropria crédito
  - Não usufrui redutor social

Existe uma expectativa aumento de carga tributária na renda de alugueis.

Não há reequilíbrio econômico financeiro automático no contrato de aluguel, o locador ficaria prejudicado em 2027 se não conseguir renegociar o valor de aluguel, por isso criaram a regra de transição.

O locador poderá renová-lo em outras bases, levando em conta o aumento da carga tributária.

O reconhecimento de firma e assinatura eletrônica destes contratos é até 16/j01/25 para obter o benefício de transição.

Além disso, o último passo é: para que estes contratos tenham o benefício de transição é preciso levar ao registro no cartório de Imóveis e no de títulos e documentos até 31/dez/25.



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Patrimônio

Rua Padre João Manuel, 1212 – CJ. 61/62 - São Paulo – SP – 01411-000

Tel: (55-11) 3087-5100

[convest@convestconsultoria.com.br](mailto:convest@convestconsultoria.com.br)

## Efeitos na venda e aluguel de imóveis

A lógica central da Reforma tributária – simplificação e justiça

Utiliza 2 calibrações: tem o aumento de alíquotas vs não cumulatividade plena

Cenário de não cumulatividade clássica:



Hipóteses de ressarcimento de saldo credor:

O contribuinte do IBS e da CBS que apurar saldo credor ao final do período de apuração poderá solicitar seu ressarcimento integral ou parcial (art. 39).

Os prazos de ressarcimento estabelecidos são:

- De 30 dias para os pedidos de contribuintes enquadrados em programas de conformidade desenvolvidos pelo Comitê Gestor do IBS e pela RFB, cujos créditos sejam relativos à aquisição de bens incorporados ao ativo imobilizado do contribuinte ou cujo valor do pedido seja igual ou inferior a 150% do valor médio mensal da diferença entre (i) os créditos de IBS e de CBS apropriados pelo contribuinte, e (ii) os débitos de IBS e de CBS incidentes sobre as operações do contribuinte;
- De 60 dias quando tratar-se de créditos como os acima descritos, mas o contribuinte não se enquadrar em programas de conformidade desenvolvidos pelo Comitê Gestor do IBS e pela RFB; e
- De 180 dias nos demais casos.

Em caso de pagamento indevido ou a maior, a restituição do IBS e da CBS somente será devida ao contribuinte caso a operação não tenha gerado crédito para o adquirente e o contribuinte tenha cumprido os requisitos legais e o prazo estabelecido no Código Tributário Nacional ("CTN") para solicitar a devolução.

## Efeitos na venda e aluguel de imóveis Negócios em geral que a Reforma tributária “penaliza”



Há situações aonde o creditamento não acontece:

Você não toma o crédito

Você não transfere o crédito

Quem não tem despesa - não toma crédito. Vira custo no final.

Por ex. O locador de imóvel, pessoa física não contribuinte de IVA, no dia a dia não tem despesa, ou tem pouca despesa, o que tem é a receita de aluguel. O IVA vira custo para ele. A conversa é mais difícil. Fora do clube do IVA.

A holding patrimonial no lucro presumido é algo extremamente benéfico porque presume-se uma despesa que na verdade não existe para permitir que você fique com a parte boa que é reduzir a carga na saída, na receita.

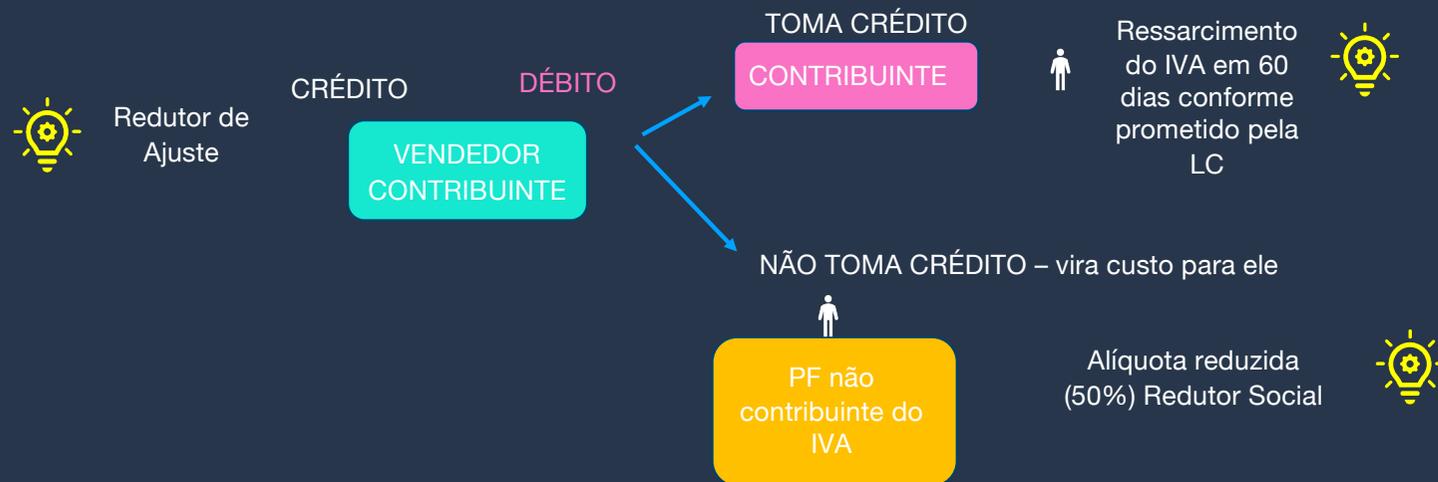
Se você tem um contribuinte de IVA a tendência é que ele vai procurar tomar crédito. Para ele o IVA não vai virar custo no final. Está no clube do IVA.

Se você não é contribuinte do IVA você é penalizado porque não toma crédito porque não tem despesa com uma cumulatividade.

## Efeitos na venda e aluguel de imóveis

Como a Reforma tributária mitiga (mas não elimina) os efeitos negativos da cumulatividade

Venda de imóveis



O não contribuinte de IVA – não tem crédito. O IVA é custo.

A reforma anteviu e buscou alguns remédios.

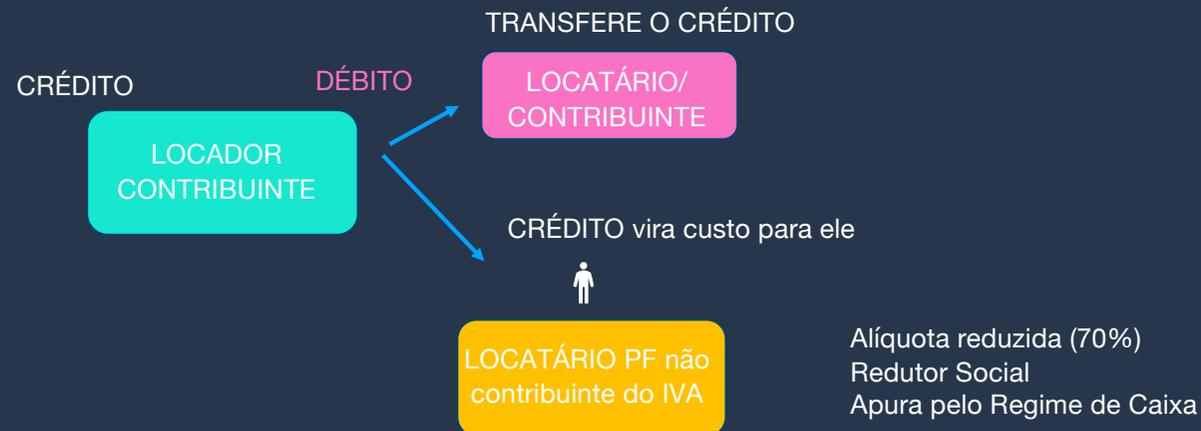
O redutor de ajuste é um excelente mitigador dos efeitos da cumulatividade na atividade imobiliária para o vendedor de imóveis que não pode tomar crédito.

Ressarcimento de IVA.

## Efeitos na venda e aluguel de imóveis

Como a Reforma tributária mitiga (mas não elimina) os efeitos negativos da cumulatividade

Aluguel de imóveis



O não contribuinte de IVA – não tem crédito. O IVA é custo.  
A reforma anteviu e buscou alguns remédios.  
O redutor de ajuste é um excelente mitigador para o locatário de imóveis que não vai absorver crédito. Alíquota reduzida do IVA. É ruim mas não é tão ruim assim

## Comparativo de alíquotas

Pré e pós-Reforma

Premissas

- PJ (imobiliária no lucro presumido) X (FII) assumindo que o veto será mantido e eles serão contribuintes X PF (contribuinte ou não)
- Cenários: Aluguel X venda
- 3 momentos: Atual X Reforma Consumo X Reforma Consumo + Renda (PL 2.337/21)
- Ciclo completo: da PJ/ FII à PF
- “Distorções”:
  - Sem efeitos do redutor de ajuste/ social (não cumulatividade)
  - Sem efeitos de custo de aquisição (ganho de capital)

## Aluguel Empresa imobiliária



	2025	2027 (CONSUMO)	2027 (+ RENDA)
IRPF (dividendo)	Isento	Isento	15% <sup>4</sup>
IRPJ/CSLL	10,88% <sup>1</sup>	10,88%	26% <sup>2</sup>
PIS/ Cofins	3,65%	Extinto	Extinto
IBS/CBS	Sem efeito	8,4% <sup>3</sup>	8,4% <sup>3</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>14,53%</b>	<b>19,28%</b>	<b>49,4%</b>

<sup>1</sup> Lucro Presumido

<sup>2</sup> Proibição a opção pelo Lucro Presumido renda imobiliária passiva (se a renda for preponderantemente +50% vinculada a aluguel/venda) + redução de alíquotas do IRPJ (em 7%) CSLL (em 1%) (PL 2.337/21)

<sup>3</sup> Redução de 70% (LC 214, art. 261, p. único) sobre a alíquota estimada de 28%

<sup>4</sup> PL 2337/21

## Aluguel

FII – planejado para fins tributários



	2025	2027 (CONSUMO)	2027 (+ RENDA)
IRPF (dividendo)	Isento <sup>1</sup>	Isento <sup>1</sup>	15% <sup>4</sup>
IRPJ/CSLL	Isento/ Não Inc <sup>2</sup>	Isento/ Não Inc <sup>2</sup>	Isento <sup>5</sup>
PIS/ Cofins	Não Inc.	Extinto	Extinto
IBS/CBS	Sem efeito	8,4% <sup>3</sup>	8,4% <sup>3</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>0%</b>	<b>8,4%</b>	<b>23,4%</b>

<sup>1</sup> Requisitos: bolsa ou balcão; 100 cotistas PF menos 10% (L. 11.033, art.3º, III e §1º)

<sup>2</sup> L. 8668, art. 16; Requisitos: sem parceiro com 25% das cotas (L. 9779, art. 2º)

<sup>3</sup> Redução de 70% (LC 214, art. 261, p. único) sobre a alíquota estimada de 28%

<sup>4</sup> Nível do cotista - PL 2337/21

<sup>5</sup> PL 2337/21, ART. 44, §2º

## Aluguel

Pessoa Física – fica aonde já estava – deve ser reconsiderada por ficar menos tributada



	2025	2027 (CONSUMO)	2027 (+ RENDA)
IRPF (renda aluguel)	27,5%	27,5%	27,5%
IRPJ/CSLL	Não Inc.	Não Inc.	Não Inc.
PIS/ Cofins	Não Inc.	Não Inc.	Não Inc.
IBS/CBS	Sem efeito	0% - 8,4% <sup>1-2</sup>	0% - 8,4% <sup>1-2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>27,5%</b>	<b>27,5% - 35,9%</b>	<b>27,5% - 35,9%</b>

<sup>1</sup> PF contribuinte se locar mais de 3 imóveis + renda exceda R\$240.000,00/ano (LC 214, art. 251 §1º)

<sup>2</sup> Redução de 70% (LC 214, art. 261 p. único) sobre a alíquota estimada de 28%

## Venda Empresa imobiliária



	2025	2027 (CONSUMO)	2027 (+ RENDA)
IRPF (dividendo)	Isento	Isento	15% <sup>5</sup>
IRPJ/CSLL	3,08% <sup>1</sup>	3,08%	26% <sup>2</sup>
PIS/ Cofins	3,65%	Extinto	Extinto
IBS/CBS	Sem efeito	14% <sup>3-4</sup>	14% <sup>3-4</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>6,73%</b>	<b>17,08%</b>	<b>55%</b>

<sup>1</sup> Lucro Presumido

<sup>2</sup> Proibição a opção pelo Lucro Presumido renda imobiliária passiva (se a renda for preponderantemente +50% vinculada a aluguel/venda) + redução de alíquotas do IRPJ (em 7%) CSLL (em 1%) (PL 2.337/21); sobre o ganho de capital

<sup>3</sup> Redução de 50% (LC 214, art. 261) sobre a alíquota estimada de 28%

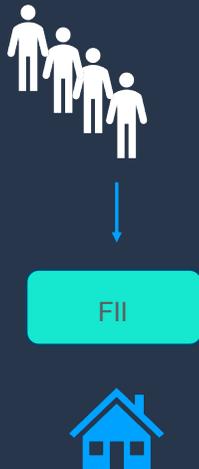
<sup>4</sup> Possibilidade de abatimento de créditos e redutor de ajuste – este percentual não é absoluto

<sup>5</sup> PL 2337/21

# Convest

Consultoria de investimentos Ltda.

Venda  
FII



	2025	2027 (CONSUMO)	2027 (+ RENDA)
IRPF (valorização)	Isento <sup>1</sup>	Isento <sup>1</sup>	15% <sup>5</sup>
IRPJ/CSLL	Isento/ Não Inc <sup>2</sup>	Isento/ Não Inc <sup>2</sup>	Isento <sup>6</sup>
PIS/ Cofins	Não Inc.	Extinto	Extinto
IBS/CBS	Sem efeito	14% <sup>3-4</sup>	14% <sup>3-4</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>0%</b>	<b>14%</b>	<b>29%</b>

<sup>1</sup> Requisitos: bolsa ou balcão; 100 cotistas PF menos 10% (L. 11.033, art.3º, III e §1º)

<sup>2</sup> L. 8668, art. 16; Requisitos: sem parceiro com 25% das cotas (L. 9779, art. 2º)

<sup>3</sup> Redução de 50% (LC 214, art. 261) sobre a alíquota estimada de 28%

<sup>4</sup> Possibilidade de abatimento de créditos e redutor de ajuste – este percentual não é absoluto

<sup>5</sup> PL 2337/21, ART. 44

<sup>6</sup> PL 2773/21, ART. 44, §2º

## Venda Pessoa Física



	2025	2027 (CONSUMO)	2027 (+ RENDA)
IRPF (ganho de cap.)	15% - 22,5% <sup>1</sup>	15% - 22,5% <sup>1</sup>	15% - 22,5% <sup>1</sup>
IRPJ/CSLL	Não Inc.	Não Inc.	Não Inc.
PIS/ Cofins	Não Inc.	Não Inc.	Não Inc.
IBS/CBS	Sem efeito	0% - 14% <sup>2-3-4</sup>	0% - 14% <sup>2-3-4</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>15% - 22,5%</b>	<b>15% - 36,5%</b>	<b>15% - 36,5%</b>

<sup>1</sup> Sobre o ganho capital

<sup>2</sup> PF contribuinte se vender mais de 3 imóveis/ano ou mais de 1 imóvel construído nos últimos 5 anos (LC 214, art. 251 §. 1º)

<sup>3</sup> Redução de 50% (LC 214, art. 261) sobre a alíquota estimada de 28%

<sup>4</sup> Possibilidade de abatimento de créditos e redutor de ajuste

# Convest

Consultoria de investimentos Ltda.

## Totais

ALUGUEL	2025	2027 (CONSUMO)	2027 (+ RENDA)
PJ	14,53%	19,28%	49,4%
FII	0%	8,4%	23,4%
PF	27,5%	27,5%-35,9%	27,5% - 35,9%

VENDA	2025	2027 (CONSUMO)	2027 (+ RENDA)
PJ	6,73%	17,08%	55%
FII	0%	14%	29%
PF	15% - 22,5%	15% - 36,5%	15% - 36,5%



Gestão de Patrimônio

Rua Padre João Manuel, 1212 – CJ. 61/62 - São Paulo – SP – 01411-000  
Tel: (55-11) 3087-5100  
convest@convestconsultoria.com.br

## Conclusões

- A Reforma Tributária sobre o Consumo “**penaliza**” a renda imobiliária passiva (aluguel e venda) de uma forma geral: PJ, FII e em algumas PF.
- Locadores devem administrar **a transição** de alíquotas (3,65%) e **gerenciar a renegociação** de valores de aluguel em razão da Reforma Tributária do Consumo (conversa mais fácil com clientes contribuintes)
- **PJ Imobiliária:**
  - Aluguel e venda em PJ tende a se tornar cada vez **menos competitivas com a reforma do consumo**
  - A **Reforma da Renda** ainda é uma “ameaça “ pode vir a ser a grande vilã das PJ imobiliárias.

A regulamentação da reforma tributária trará mudanças expressivas para a locação e venda de imóveis por pessoas jurídicas, exigindo adaptação das empresas e investidores. Embora a simplificação tributária seja um dos objetivos centrais da reforma, os impactos específicos sobre o setor imobiliário ainda precisam ser esclarecidos nas regulamentações futuras. O acompanhamento atento às novas regras e a assessoria especializada serão decisivos para garantir segurança fiscal e otimização de investimentos no novo cenário tributário brasileiro.

Busque orientações de Advogados e contadores especializados em tributos para entender as implicações para o seu caso específico.