

LIVE

# INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Reflexos da Reforma Tributária



DATA

25/06



PALESTRANTE

Piraci Oliveira



**A LIVE INICIARÁ EM BREVE**

AGRADECEMOS SUA PRESENÇA. JÁ JÁ COMEÇAMOS!



PIRACI OLIVEIRA

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

IBS | CBS

TRIBUTAÇÃO DAS

# INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS



Reflexos da Reforma Tributária



**Base normativa:** Lei Complementar nº 214/2025  
Arts. 251, 257, 258, 259, 485 e 488



# INFORMAÇÕES IMPORTANTES PARA UMA ANÁLISE RESPONSÁVEL

- 01.** O conteúdo deste encontro possui caráter informativo e está baseado na legislação disponível bem como na regulamentação já divulgados.
- 02.** Os conceitos e orientações poderão sofrer alterações relevantes conforme sejam editadas regulamentações supervenientes.
- 03.** Diante da ausência de normas definitivas, as conclusões apresentadas refletem apenas o entendimento possível no cenário normativo vigente e pessoal do apresentador.
- 04.** Recomenda-se que qualquer decisão seja precedida de análise atualizada, pois mudanças interpretativas poderão alterar o enquadramento tributário da atividade.



**Dr. PIRACI OLIVEIRA**

*Advogado • Mestre em Direito Empresarial*

## Trajetória & Credenciais

Professor de Planejamento Tributário em MBA

Professor de Pós-Graduação em Direito Tributário

Autor de diversos livros e matérias especializadas

Instrutor de cursos e seminários — AASP; CRC; OAB/SP

Advogado de empresas com ênfase na área consultiva

Ex-Gerente de Planejamento Tributário da KPMG Peat Marwick

# 2027 – Sai PIS e Cofins, entra CBS

A PARTIR DE

**01/01/2027**

DEIXAM DE EXISTIR

**PIS e COFINS**



PASSA A VIGER

**CBS**



**Alíquota? Ainda não sabemos.**

# 2029 a 2032 – Saem ICMS e ISS, entra IBS

A partir de 1º/1/2029 o IBS entra em vigor; ICMS e ISS caem 10% ao ano até a extinção em 2033.

IBS: fração da alíquota plena • ICMS + ISS: fração da carga atual mantida

2029	2030	2031	2032	2033
IBS <b>10%</b>	IBS <b>20%</b>	IBS <b>30%</b>	IBS <b>40%</b>	IBS <b>100%</b>
ICMS + ISS <b>90%</b>	ICMS + ISS <b>80%</b>	ICMS + ISS <b>70%</b>	ICMS + ISS <b>60%</b>	ICMS + ISS <b>Extintos</b>

1

01/08/2026

Temos 35 dias para  
uma enorme mudança

2

01/08 a 31/12/2026

Fase de testes —  
debitar sem pagar

3

01/01/2027 a 31/12/2028

CBS apenas; IBS a 0,1%  
(teste)

4

A partir de 01/01/2029

Acaba o IBS de 0,1% e  
inicia a cobrança  
paulatina, até 2033



PARTE I

# A REFORMA TRIBUTÁRIA NO MERCADO IMOBILIÁRIO



ANOS-BASE

2026 a 2028





# Regime Específico e Enquadramento



LC 214/2025 — Arts. 251 e seguintes



# Regime Específico de Bens Imóveis (art. 251 e ss.)

## Regras Próprias

Incidência, base de cálculo, alíquotas, redutores e créditos específicos

## Prevalência

O regime específico prevalece sobre o regime geral do IBS/CBS em todas as situações

## Enquadramento

Primeiro passo: enquadrar corretamente a operação da incorporadora antes de calcular

Os bens imóveis são um dos segmentos com regime próprio: nos termos do art. 251 e ss. da LC 214/2025, o regime específico afasta as regras gerais do IBS/CBS.

# Antes e Depois da Reforma: Mudança Estrutural

## HOJE — Regime Atual

- PIS/Cofins sobre a receita (regime comum ou RET)
- ISS apenas sobre serviços de construção
- Venda da unidade não gera tributo típico de consumo



## AMANHÃ — Novo Regime

- IBS/CBS devidos na alienação, apurados em cada pagamento (operação onerosa)
- Tributação do consumo torna-se explícita na incorporação
- Receita do imóvel vendido compõe a base de incidência do IVA

A venda da unidade incorporada será tributada por IBS/CBS — mudança estrutural no modelo

# Pessoa Física Obrigada ao IVA (art. 251)

## > 3 imóveis

### Alienação por Quantidade

Alienação de mais de 3 imóveis distintos no ano-calendário anterior

## > 1 imóvel

### Construção Própria

Alienação de mais de 1 imóvel construído pelo próprio alienante nos 5 anos anteriores

## Anual

### Monitoramento

Valores sujeitos a atualização periódica — monitorar ano a ano

## Atenção

### Construtor-Vendedor

Quem constrói e vende pode ser equiparado mesmo sendo pessoa física

Critérios cumulativos ou alternativos — verificar redação do art. 251 para cada hipótese

# Incidência, Créditos e Redutores

A mecânica do novo IVA  
aplicada à incorporação imobiliária



# Incidência na Alienação das Unidades

## Fato Gerador

Operação onerosa com a unidade imobiliária — tributação incide no ato oneroso

## Cronograma Financeiro

IBS e CBS devidos em cada pagamento recebido pelo incorporador

## Débito Proporcional

Cada parcela recebida gera débito fiscal proporcional ao valor total

## Lógica IVA

Modelo alinhado ao IVA: tributação no momento da contraprestação financeira

## Regulamentação

Verificar normas sobre o momento exato de cada recebimento

Verificar regulamentação sobre o momento exato de cada recebimento

# Momento da Incidência: Cada Recebimento Gera Evento Fiscal

## ENTRADA

Gera débito na data do recebimento, calculado sobre o valor recebido

## PARCELAS DE OBRA

Cada pagamento gera débito proporcional — impacto no fluxo mensal

## REPASSE / CHAVES

O repasse do banco também gera débito fiscal — evento crítico de caixa

**Impacto direto na tabela de vendas e no fluxo de caixa do empreendimento**

Necessidade de controle de recebíveis integrado à apuração fiscal por empreendimento

# Os 6 Degraus da Venda de Imóveis na Reforma Tributária

1

## Redutor de ajuste

Deduz o custo de aquisição do imóvel, corrigido pelo IPCA (arts. 257-258).

2

## Redutor social

Dedução fixa: R\$ 100.000 (imóvel novo) ou R\$ 30.000 (lote) (art. 259).

3

## Redução de 50% da alíquota

Alíquotas do IBS e da CBS reduzidas em 50% na alienação (art. 261).

4

## Cálculo por Fora

Valor da operação é a base; a CBS não integra a própria base (art. 12).

5

## Nota fiscal com destaque

Emissão de NF-e com destaque do tributo desde 1/8/2026.

6

## Crédito ao adquirente

Comprador contribuinte aproveita crédito do IBS/CBS destacado na nota (não cumulatividade).

Cada degrau reduz a carga — da base à alíquota, até o destaque na nota fiscal.



REGIME ESPECÍFICO DE BENS IMÓVEIS

# Redutor de Ajuste



# Redutor de Ajuste — Conceito

1 DE 6

**O que é**

Mecanismo da reforma tributária que reduz a base de cálculo do IBS e da CBS

**Onde se aplica**

Nas operações de venda de imóveis

**O que deduz**

Valor associado ao “custo” do imóvel — ou ao seu valor de referência

**Finalidade**

Evitar tributação sobre parcela que não gerou crédito na origem

**Tributos**

IBS e CBS

**Em síntese: deduz da base de IBS/CBS o custo (ou valor de referência) do imóvel, evitando tributar o que não gerou crédito.**

# Redutor de Ajuste — Valor Inicial (art. 258)

1 DE 6

## Aplicação

Imóveis de propriedade do contribuinte na data de entrada no novo regime

## Valor de Referência

Vinculado ao custo de aquisição atualizado ou ao valor de referência do imóvel

## Documentação

Documentação comprobatória define o tamanho do benefício — preparação deve começar agora

## Risco Documental

Imóveis sem documentação de custo: risco de redutor menor ou inexistente

## Estratégia Imediata

Levantar e organizar o acervo documental de todos os imóveis do portfólio

**Art. 258: verificar o valor de referência a ser utilizado e os critérios de atualização**

# Conceito e Finalidade

## Vínculo ao imóvel (a partir de 1º/01/2027)

O redutor de ajuste será vinculado a cada imóvel a partir de 1º/01/2027, com um valor próprio para aquele bem.

## Crédito presumido de custo

Funciona como um “crédito presumido de custo”: reduz a base de cálculo do IBS/CBS na alienação do imóvel, calibrando a não cumulatividade, já que o setor imobiliário muitas vezes não teve créditos cheios na etapa de aquisição/construção.

## Lógica de IVA — valor agregado

Tributa-se apenas o valor agregado, aproximando-se do conceito de IVA, evitando dupla tributação do mesmo custo ao longo da cadeia.

# Como é formado o redutor

*O valor do redutor depende de quando e de quem o imóvel foi adquirido:*

## **Imóveis já do contribuinte em 31/12/2026**

Em regra, o redutor corresponde ao valor de referência do imóvel nessa data — ou, conforme propostas técnicas em debate, ao maior entre o custo histórico atualizado e o valor de referência, a ser definido na regulamentação.

## **Adquiridos a partir de 01/01/2027 de não contribuintes do regime regular (ex.: PF, Simples)**

O redutor será o menor entre o custo de aquisição e o valor de referência do imóvel.

## **Imóveis em construção em 31/12/2026**

Custo do terreno + gastos contabilizados como custo de produção + despesas diretamente relacionadas ao desenvolvimento do bem até 01/01/2027 — tudo sujeito à atualização pelo IPCA até a venda.

**Encargos adicionais:** além do valor inicial, somam-se ao redutor o ITBI, o laudêmio e contrapartidas urbanísticas/ambientais, também atualizados pelo IPCA até a alienação.

# Atualização e “carregamento” entre contribuintes

1 DE 6

## Correção pelo IPCA

O redutor de ajuste é corrigido pelo IPCA (ou índice que o substitua) da data de sua constituição até a data da venda do imóvel.

## “Carregamento” entre contribuintes

Em operações sucessivas entre contribuintes do regime regular, o saldo do redutor acompanha o imóvel: ao vender para outro contribuinte, o vendedor usa o redutor para reduzir sua base de cálculo e o adquirente passa a ter um novo redutor constituído para operações futuras.

## Encerramento da cadeia

A cadeia se encerra quando o imóvel é vendido a alguém fora do regime regular (ex.: pessoa física não contribuinte de IBS/CBS naquela operação), que não continuará constituindo ou aproveitando redutor em revendas subsequentes.

# Redutor de Ajuste (art. 257)

## FINALIDADE: Evitar a tributação do valor formado antes da vigência do novo sistema

- Valor que abate a base de cálculo na alienação do imóvel
- Controle individualizado por imóvel, com registro e rastreabilidade documental
- Redutor aplicado proporcionalmente em cada recebimento — não de uma só vez
- Evita bitributação de valor gerado antes da reforma tributária

Art. 257 LC 214/2025: o redutor de ajuste evita bitributação de valor gerado antes da reforma

2 DE 6



REGIME ESPECÍFICO DE BENS IMÓVEIS

# Redutor Social



Art. 259 • LC 214/2025



## 2 - Redutor Social (arts. 259 e 260)

2 DE 6

### Conceito

Dedução fixa abatida da base de cálculo do IBS e da CBS em operações imobiliárias residenciais.

### Alienação — Art. 259

R\$ 100.000 por imóvel residencial novo e R\$ 30.000 por lote, após o redutor de ajuste.

### Locação — Art. 260

R\$ 600 por mês, por imóvel residencial, no regime regular, até o limite da base.

### Atualização e limites

Valores corrigidos mensalmente pelo IPCA; uso único por imóvel; não gera base negativa.

Aplica-se a contribuintes do regime regular e a imóveis de uso residencial.

# Redutor Social (art. 259)

2 DE 6

**R\$ 100.000**

Por imóvel residencial novo  
na primeira alienação

**R\$ 30.000**

Por lote residencial  
na primeira alienação

- Aplicado até o limite da base de cálculo — não gera saldo negativo
- Efeito relevante em produtos de baixo e médio padrão e em loteamentos populares
- Apenas na PRIMEIRA alienação — cessões e revendas subsequentes não contam

# Redutor Social: Apenas na Primeira Venda

2 DE 6

## Regra geral

O redutor social só se aplica na primeira alienação do imóvel.

## Uso único

O benefício é vinculado a cada imóvel e não se repete em vendas posteriores.

## Em caso de retomada

Se o imóvel for retomado (ex.: distrato) e revendido, não há novo redutor.

## Ainda não regulamentado

O entendimento decorre da lógica de uso único; aguarda regulamentação específica.

Posição sujeita a confirmação na regulamentação do regime imobiliário.



REGIME ESPECÍFICO DE BENS IMÓVEIS

# Redução de 50% da Alíquota



Art. 261 • LC 214/2025



# Venda de Imóveis: Redução de 50% da Alíquota

3 DE 6

## Redução de 50% da alíquota

As alíquotas do IBS e da CBS na alienação de imóveis ficam reduzidas em 50%.

## Base legal

Art. 261, caput, da LC 214/2025 — regime específico de bens imóveis (arts. 251 a 271).

## Operações alcançadas

Compra e venda, incorporação imobiliária, parcelamento do solo e demais alienações.

## Alíquota efetiva

Alíquota-padrão (~26,5%) × 50% ≈ 13,25%, antes da aplicação dos redutores de base.

Locação, cessão onerosa e arrendamento: redução maior, de 70% (art. 261, parágrafo único).



REGIME ESPECÍFICO DE BENS IMÓVEIS

# Cálculo por Fora



Art. 12 • LC 214/2025



# 4 - CBS Apurada “Por Fora” (a partir de 1/1/2027)

4 DE 6

## O que muda em 2027

Extintos PIS e Cofins, a CBS passa a ser cobrada e destacada “por fora” no documento fiscal.

## Por dentro × por fora

Antes o tributo integrava o preço e a própria base; agora incide sobre o valor da operação e é somado ao preço.

## Base de cálculo (art. 12)

A CBS não integra a sua própria base nem a base do IBS; a alíquota incide sobre o valor da operação.

## Efeito prático

Preço e tributo aparecem separados na nota — mais transparência e neutralidade na cadeia.

**Cálculo “por fora”:** o adquirente enxerga exatamente quanto paga de CBS.



REGIME ESPECÍFICO DE BENS IMÓVEIS

# Nota Fiscal com Destaque



Arts. 343 e 346 • LC 214/2025



# 5 - Venda de Imóveis: Nota Fiscal a partir de 1/8/2026

5 DE 6

## Emissão obrigatória

Desde 1/8/2026, a venda de imóveis deve ser acobertada por documento fiscal eletrônico.

## Alíquotas destacadas

Na nota: CBS de 0,9% e IBS de 0,1% — alíquotas-teste da fase de transição de 2026.

## Base legal

Alíquotas-teste dos arts. 343 e 346 da LC 214/2025, dentro do regime específico de bens imóveis.

## Finalidade

Período de ajuste de sistemas e obrigações acessórias, sem aumento efetivo de carga.

O destaque correto na nota é condição para conformidade e créditos na cadeia.

6 DE 6



REGIME ESPECÍFICO DE BENS IMÓVEIS

# Crédito ao Adquirente



LC 214/2025



# 6 - Créditos Correntes

6 DE 6

## **Não cumulatividade plena**

Crédito amplo do IBS e da CBS sobre bens e serviços vinculados à atividade econômica.

## **Apuração mensal**

Os créditos do mês são compensados com os débitos apurados no mesmo período.

## **Insumos do mês**

Materiais, serviços de terceiros e custos adquiridos no período geram crédito.

## **Condição do crédito**

Exige destaque em documento fiscal idôneo e o efetivo pagamento do tributo (split payment).

**O crédito reduz o imposto a recolher mês a mês, conforme as aquisições do período.**

# Base de Cálculo do IBS/CBS

**BASE DE CÁLCULO = Valor Recebido — Redutor de Ajuste (proporcional)**

- 1 BASE DE CÁLCULO** Valor da operação de alienação com redutores proporcionais já aplicados
- 2 REDUTORES** Abate a base de cálculo — Redutor de Ajuste (art. 257/258) e Redutor Social (art. 259)
- 3 CRÉDITOS** Compensam o débito apurado — não confundir com redutor (redutores abate a base)

Base definitiva de cada parcela: valor recebido menos redutor proporcional

# Créditos de IBS/CBS

- ✓ **Origem dos Créditos**      Aquisições de bens e serviços tributados geram crédito compensável com os débitos
- ✓ **Insumos de Obra**      Insumos de obra, projetos, serviços técnicos e administração entram na conta
- ✓ **Documentação**      Exige organização documental por empreendimento: NF, contratos, fornecedores formalizados
- ✓ **Carryforward**      Créditos não aproveitados no período podem ser transferidos — verificar regras
- ✓ **Atenção ao Simples**      Fornecedores no Simples Nacional: restrição ou limitação de crédito

Fornecedores formalizados = créditos aproveitáveis = redução efetiva da carga tributária

# Exemplo: CBS na Venda de um Imóvel de R\$ 400 mil

Descrição	Valor
Venda do imóvel	R\$ 400.000
(-) Redutor de ajuste	- R\$ 120.000
(-) Redutor social	- R\$ 100.000
<b>(=) Base de cálculo</b>	<b>R\$ 180.000</b>
<b>CBS por fora: 3% (6% reduzida em 50%)</b>	<b>R\$ 5.400</b>
(-) Créditos do mês (6% × R\$ 50.000)	- R\$ 3.000
<b>(=) CBS a recolher</b>	<b>R\$ 2.400</b>

*Alíquota estimada e cálculo “por fora” (não integra o preço); os créditos do mês reduzem o CBS a recolher.*



**PIRACI OLIVEIRA**  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

# RET - Alíquotas e Transição



Redução de **50%**, período de transição e decisões estratégicas até **2028**.



ALÍQUOTAS



TRANSIÇÃO



RET



DECISÕES  
ESTRATÉGICAS



LC nº 214/2025



# RET com IVA (art. 488)

**PRAZO IRRETRATÁVEL: opção pelo RET até 31/12/2028 define o enquadramento transitório**

## Incorporações com RET

Opção pelo RET até 31/12/2028 — regra de transição própria diferenciada

## CBS no Modelo Atual

Preservação do recolhimento da CBS em percentual equivalente ao modelo atual

## IBS Segue a Reforma

O IBS segue disciplina própria da reforma, com redutores e créditos já vigentes

## Decisão de Lançamento

Tema essencial para decisões de lançamento e para o timing de novos projetos

**Art. 488: janela até 31/12/2028 para opção pelo RET com regras de transição diferenciadas**

# Apuração do RET com CBS por Fora

**CBS POR FORA: acrescida ao preço, não integra a própria base (art. 12)**

## Base de cálculo

Receita mensal recebida (regime de caixa), sem CBS embutida

## Alíquota

Percentual único do RET aplicado sobre a receita do mês

## CBS por fora

$CBS = receita \times alíquota$ , somada ao preço (não entra na base)

## Recolhimento

Mensal e unificado, por patrimônio de afetação

**Art. 488 da LC 214/2025 — RET mantém apuração unificada; CBS destacada por fora**

# Comparativo do RET: Hoje, Amanhã e Transitório

	RET HOJE	RET AMANHÃ	RET TRANSITÓRIO (art. 488)
PIS/Cofins / CBS	2,08% sobre receita	50% de 6% = 3%	2,08% sem redutores e crédito
IRPJ/CSLL	1,92% sobre receita	1,92% sobre a receita	1,92% sobre a receita
IBS	N/A	Novo regime c/ redutores	Não aplicável – grande diferença
Carga Total	4%	1,92% + 3% com redutores	4% até acabar o empreendimento

# Decisões Estratégicas de Lançamento e Timing

## DECISÃO 1

### Patrimônio de Afetação

---

Afetar ou não o patrimônio ao regime antes da vigência do IBS/CBS

## DECISÃO 2

### Opção RET Transitório

---

Optar ou não pelo RET com cláusula transitória até 31/12/2028 — irretratável

## DECISÃO 3

### Cronograma de Lançamento

---

Definir cronograma considerando o perfil tributário de cada fase

### Janela de oportunidade:

Projetos lançados antes do marco de 2028 têm tratamento diferenciado — decidir com urgência

**E é isso que  
temos para falar hoje.**

---



**PIRACI OLIVEIRA**  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS





# AGRADECEMOS!

ESTAMOS À DISPOSIÇÃO PARA ATENDER VOCÊ.



## CONTATOS



**E-mail:** [piraci@piraci.com.br](mailto:piraci@piraci.com.br)



**Instagram:** [@piracioliveira](https://www.instagram.com/piracioliveira)



**Blog:** [piraciadv.blog](https://piraciadv.blog)



**WhatsApp:** [\(11\) 9 9985-0590](https://api.whatsapp.com/send?phone=5511999850590)

