

A Reforma Tributária e Setor da Construção e do Mercado Imobiliário

3º Seminário Jurídico e Imobiliário Sinduscon/OAB

Caxias do Sul, 16 de maio de 2025

Fernando Guedes Ferreira Filho

Vice-Presidente Jurídico

Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC

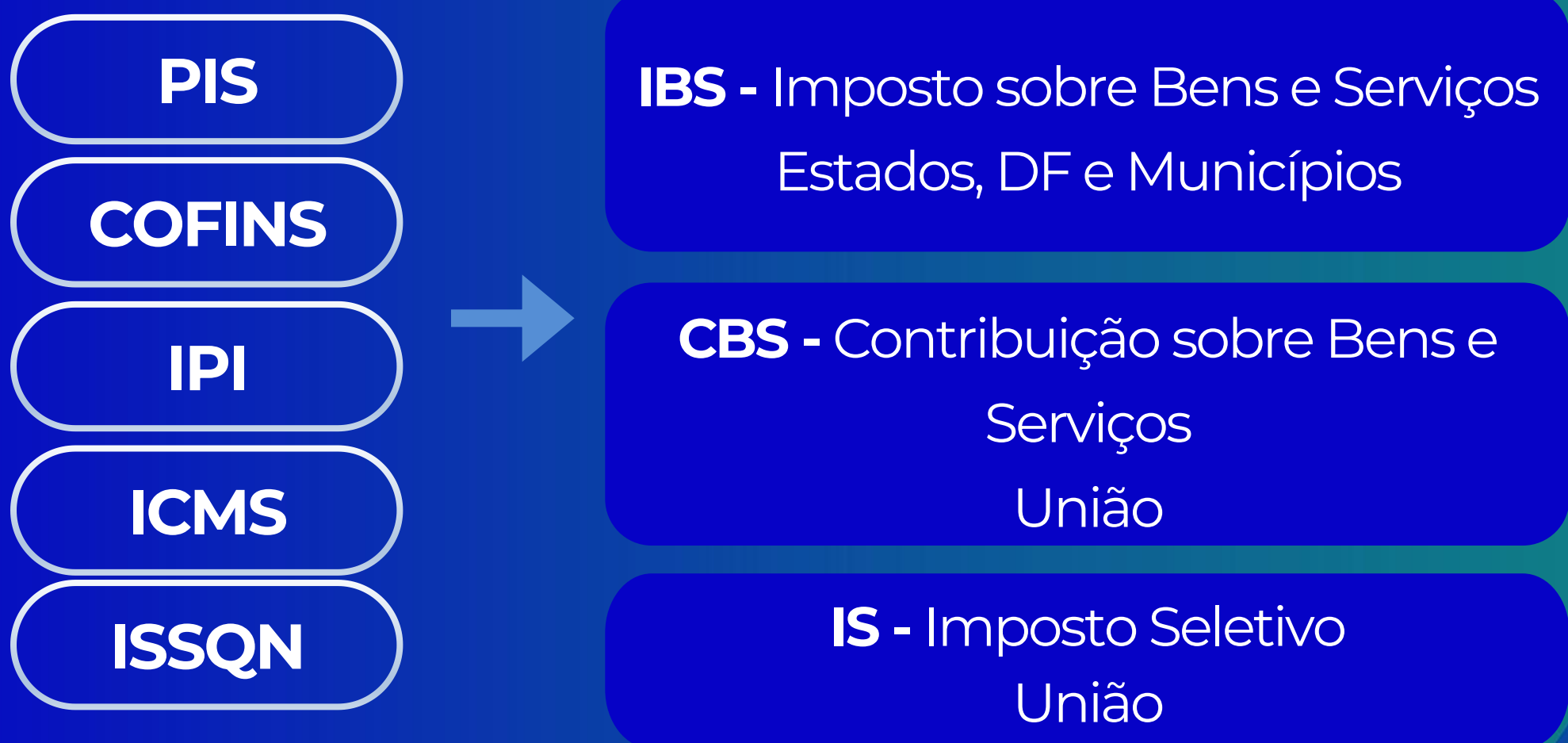
CBIC

REFORMA DO CONSUMO

EC 132/23 - Emenda Constitucional da Reforma

LCP 214/25 - Regras gerais do IBS/CBS

PLP 108/24 - Comitê Gestor do IBS – Fiscalização da CBS



IOF Seguros também será extinto

CBIC

NÃO CUMULATIVIDADE

➤ **Tributo deixa de ser componente do custo**

Compensa o tributo que é devido na operação com o que foi pago na operação anterior.

➤ **Crédito Financeiro**

Não precisa ser decorrente da integração a produto ou serviço, nem da essencialidade da operação

➤ **Créditos acumulados sem compensação**

Devolução em dinheiro no prazo de 15 dias após a o prazo de análise, que pode ser de até 30, 60 ou 180 dias



EXCEÇÕES - VEDADO O CRÉDITO

- Bens e serviços adquiridos para uso pessoal, exceto:

- EPI
- uniformes e
- Utilidades fornecidas a empregados, como plano de saúde, educação e outros, quando previsto em Acordo ou Convenção Coletiva de Trabalho

Construção: Materiais aplicados
Não contribuinte

CONDIÇÕES GERAIS

- **Alíquota base provável: 26,5% - 28%**
 - Definida pelo ente tributante
- **Cobrança “por fora” e no destino**
- **Condições para crédito:** pagamento na operação anterior
- ***Split Payment*** – Pagamento na liquidação financeira da operação
- **Entrada em vigor:**
 - 2026 – Teste (1%)
 - 2027 – CBS e Seletivo
 - 2029-2033 – Transição gradual do ISS/ICMS para IBS

TRANSIÇÃO PARA O NOVO MODELO

- 5 tributos ao mesmo tempo (ICMS/ISS/CBS/IBS e IS)
- Custo de conformidade
- Longo período de transição
- Influência em investimentos de capital (alíquota e benefícios)

Construção: Obras em andamento

OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

NO REGIME ESPECÍFICO

Incorporação e
Loteamentos

Construção

Locação

Administração

Intermediação

OUTROS REGIMES

Reabilitação Urbana de Zonas
Históricas

Bens de Capital

Contratações (obras) públicas

Serviços profissionais

OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

ESSÊNCIA DO REGIME ESPECÍFICO

Redutores de alíquota

Redutores de base de cálculo

Momento de apuração

OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

INCORPORAÇÃO E LOTEAMENTOS

- Alíquota** • Reduzida em 50%
- Base de cálculo** • Valor da operação
- Redutor de ajuste** • “Terreno” e alguns acessórios
- Redutor social** • R\$ 100.000,00 por imóvel residencial
• R\$ 30.000,00 por lote residencial
- Regime de recolhimento** • Caixa

RET

- A partir de 1º de janeiro de 2027:
 - PIS/COFINS revogado
 - Mantém IRPJ/CSLL

Atual RET 4%
Mantém 1,92%

Atual RET 1%
Mantém 0,47%

OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

LOCAÇÃO

Alíquota • Reduzida em 70%

Base de cálculo • Valor da operação

Redutor social • R\$ 600,00 do valor mensal

Regime de recolhimento • No pagamento

Contribuinte • PF pode ser contribuinte

ADMINISTRAÇÃO

Alíquota • Reduzida em 50%

CONSTRUÇÃO

Alíquota • Reduzida em 50%

Regime de recolhimento • Privado: Competência
• Obras públicas: Caixa

INTERMEDIACÃO

Alíquota • Reduzida em 50%

Parceria • Comissões divididas: sobre a parcela devida a cada um

FATO GERADOR

Regime de caixa

- Incorporação
- Loteamento
- Locação
- Intermediação
- Administração
- Obras públicas

No fornecimento

- Serviços de construção

Não incidência

- Permuta
- Constituição ou transmissão de direitos reais de garantia

CASOS ESPECÍFICOS

SIMPLES

Opcional para a empresa do SIMPLES

- Se inclusos no regime pelo vendedor ou prestador, os adquirentes poderão tomar créditos de IBS/CBS, no montante equivalente ao cobrado no regime único

MEI

Contratação não dará direito ao crédito

Outros

- Condomínios
 - Opção
 - Obrigação: quando os valores pagos pelos condôminos forem inferiores a 80% das despesas
- Consórcios (opção)
- Sociedades em conta de participação (opção)
- Fundos de investimento imobiliário (de tijolo)

SERVIÇOS PROFISSIONAIS

Alíquota • Reduzida em 30%

Base de cálculo • Valor do serviço

Aplicação • Serviços prestados por pessoa física
• Serviços prestados por pessoa jurídica

Regime de recolhimento • Competência
• Caixa (órgãos públicos)

Categorias (*)

- Arquitetos e urbanistas
- Engenheiros e agrônomos
- Técnicos industriais

(*) Dentre outras submetidas a fiscalização de conselho profissional. Listadas as que atuam diretamente no setor da construção.



PESSOA JURÍDICA

Condições

- Sócios com habilitação profissional
- Não pode ter PJ como sócia
- Não pode ser sócia de outra PJ
- Não exerça atividade diversa da habilitação dos sócios

Concorrência

CONTRIBUINTE

Regra Geral

- Alienante
- Cedente
- Locador
- Adquirente
- Prestador de serviços

Pessoas físicas

Referente ao ano anterior

- Locação: receita superior a R\$240k - mais de 3 imóveis distintos
- Venda:
 - venda de mais de 3 imóveis
 - venda de mais de 1 imóvel construído nos últimos 5 anos

Referente ao próprio ano

- Locação: receita superior a R\$288k (20% a mais)
- Venda:
 - venda de mais de 3 imóveis (a contar do 4º)
 - venda de mais de 1 imóvel construído nos últimos 5 anos (a contar do 2º)

TRANSIÇÃO

Incorporações – Opção efetivada até 31 de dezembro de 2028

CBS

- Alíquota 2,08% (+1,92% IR/CS)
- Não apropria créditos CBS
- Não utiliza redutor de ajuste
- Não utiliza redutor social

IBS

- Não paga IBS
- Não apropria créditos IBS
- Não utiliza redutor de ajuste
- Não utiliza redutor social

TRANSIÇÃO

Incorporações – Operações a partir de 1º de janeiro de 2029

CBS

- Se no RET (opção até 31/12/28)
 - Não utiliza redutor de ajuste
 - Não utiliza redutor social
 - Não apropria créditos
- Se no regime geral
 - Utiliza redutor de ajuste
 - Utiliza redutor social
 - Apropria créditos

IBS

- Se no RET (opção até 31/12/28)
 - Não paga
 - Não apropria créditos
- Se no regime geral
 - Utiliza redutor de ajuste
 - Utiliza redutor social
 - Apropria créditos (com regra própria para compensar valores relativos ao ICMS e ISS nas aquisições até 31/12/2032)

TRANSIÇÃO

Loteamentos – Opção efetivada até 31 de dezembro de 2028

CBS

- 3,65% (+3,08% IR/CS)
- Não apropria créditos CBS
- Não utiliza redutor de ajuste
- Não utiliza redutor social

IBS

- Não paga IBS
- Não apropria créditos IBS
- Não utiliza redutor de ajuste
- Não utiliza redutor social

TRANSIÇÃO

Loteamentos – Operações a partir de 1º de janeiro de 2029

CBS

- Se optou pelo pagamento simplificado (opção até 31/12/28)
 - Não utiliza redutor de ajuste
 - Não utiliza redutor social
 - Não apropria créditos
- Se no regime geral
 - Utiliza redutor de ajuste
 - Utiliza redutor social
 - Apropria créditos

IBS

- Se optou pelo pagamento simplificado (opção até 31/12/28)
 - Não paga
 - Não apropria créditos
- Se no regime geral
 - Utiliza redutor de ajuste
 - Utiliza redutor social
 - Apropria créditos (com regra própria para compensar valores relativos ao ICMS e ISS nas aquisições até 31/12/2032)

TRANSIÇÃO

Locações

CBS/IBS

- 3,65%
- Não apropria créditos CBS/IBS
- Não utiliza redutor social

Condições – Não residencial

- Pelo prazo do contrato desde que:
 - Tenha sido firmado até 16/01/25
 - Registrado em cartório (RI ou Títulos e Docs) até 31/12/25 a disponibilizado para RFB e CG IBS

Condições – residencial

- Pelo prazo do contrato ou até 31/12/2028, o que ocorrer primeiro
- Desde que firmado até 16/01/25, comprovado por firma reconhecida, assinatura eletrônica ou comprovação de pagamento da locação do primeiro mês

REFORMA DA RENDA – PL 1087/2025

Desoneração da renda PF até R\$5.000,00

- Redutores para “isenção” no caso de renda mensal até R\$5.000,00
- Redutores para diminuir o valor a pagar no caso de renda mensal de R\$5.000,01 a R\$7.000,00
- Tabela progressiva mantida: a novidade está nos redutores

Tributação das altas rendas – IRPF Mínimo

- Distribuição de dividendos para PF acima de R\$50.000,00 mensal - 10%
- Renda até R\$600.000,00 anual – sem tributação extra
- Renda de R\$600.000,01 até R\$1.200.000,00 anual – Alíquota progressiva linear de 0% até 10%
- Renda acima R\$1.200.000,00 anual – 10%
- Possibilidade de algumas deduções (p. ex. rendimentos de poupança, ganho de capital)
- Fórmula para que a alíquota combinada de IRPF/IRPJ não ultrapasse 34% (empresas em geral)
- Remessa de dividendos ao exterior (para PF ou PJ) – Tributação de 10%

CONCLUSÕES E REFLEXÕES

Mudança de paradigma: de faturamento para não cumulatividade

Incentivo à produtividade: eficiência e industrialização *off site*

Tributos serão pagos pelo adquirente (“por fora”)

IBS/CBS não irão compor o custo dos materiais e serviços contratados

Intervirá na capacidade financeira/análise de crédito do comprador?

Complexidade da transição e do redutor de ajuste

Qual será o comportamento dos preços relativos dos insumos?

Haverá interferência no modelo de negócios?

OBRIGADO!



fernandogff



[linkedin.com/in/fgff](https://www.linkedin.com/in/fgff)



cbic.brasil

cbic.org.br