HOMERO COSTA
ADVOGADOS
OAB / MG 001

108 ANOS 1918-2026

A REFORMA TRIBUTÁRIA E SEUS IMPACTOS NO SETOR IMOBILIÁRIO

Gustavo Pires Maia da Silva
Advogado Sócio do Homero Costa Advogados

A Reforma Tributária, instituída pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025, promoverá mudanças relevantes no setor imobiliário. Embora o novo sistema tenha criado um regime específico para as operações com imóveis, incorporadoras, construtoras, loteadoras, administradoras, investidores e proprietários deverão adaptar suas estruturas, contratos e modelos de negócio.

O principal ponto de atenção é a substituição gradual de tributos atuais pelo IBS – Imposto sobre Bens e Serviços e pela CBS – Contribuição sobre Bens e Serviços, acompanhada de regras específicas para o setor imobiliário.

Para incorporadoras e loteadoras, a Reforma altera significativamente a estrutura tributária dos empreendimentos.

As operações de alienação de imóveis, inclusive aquelas realizadas no âmbito de incorporações imobiliárias e parcelamentos do solo, estarão sujeitas ao IBS e à CBS, mas contarão com redução de 50% (cinquenta por cento) das alíquotas aplicáveis ao regime imobiliário.

A legislação também estabelece mecanismos específicos para evitar que o estoque imobiliário existente na transição seja integralmente submetido à nova tributação. Nesse contexto, destaca-se o redutor de ajuste, destinado a considerar valores relacionados aos imóveis já pertencentes ao contribuinte e aos empreendimentos em andamento.

Outro aspecto relevante é a possibilidade de apropriação de créditos de IBS e CBS relativos às aquisições realizadas no desenvolvimento dos empreendimentos. Com isso, a estrutura de custos e a cadeia de fornecedores passam a ter impacto direto na carga tributária efetiva.

Para as incorporadoras, portanto, será fundamental avaliar a estrutura tributária de cada empreendimento, mapear os créditos de IBS e CBS, documentar adequadamente os custos e investimentos realizados, analisar os efeitos do redutor de ajuste sobre os

imóveis existentes, revisar contratos de incorporação e compra e venda e considerar a tributação na formação do preço das unidades.

A Reforma torna o planejamento tributário uma etapa ainda mais relevante da própria estruturação do empreendimento.

As construtoras também serão diretamente afetadas pela substituição dos tributos atuais pelo IBS e pela CBS.

A possibilidade de apropriação de créditos sobre bens e serviços adquiridos na atividade de construção poderá reduzir parte do impacto da nova tributação. Entretanto, o resultado dependerá da composição dos custos de cada empresa e da natureza das operações realizadas.

Nesse cenário, a gestão tributária deverá estar integrada à gestão de compras e de fornecedores.

A escolha dos fornecedores, a correta emissão dos documentos fiscais e a adequada classificação das operações poderão influenciar diretamente o aproveitamento dos créditos.

Além disso, contratos de construção de longo prazo deverão ser revisados para disciplinar eventual alteração da carga tributária durante a execução da obra.

Para os proprietários de imóveis, um dos principais pontos de atenção será a tributação das operações de locação.

A legislação estabelece critérios específicos para determinar quando a pessoa física que realiza operações imobiliárias será considerada contribuinte do IBS e da CBS. Portanto, não se pode afirmar que todo proprietário que recebe aluguel estará automaticamente sujeito ao novo sistema.

A situação será especialmente relevante para investidores que possuem diversos imóveis e receitas locatícias expressivas, pois poderão preencher os requisitos legais para enquadramento como contribuintes.

Na locação, a legislação prevê redução de 70% (setenta por cento) das alíquotas do IBS e da CBS, além de tratamento favorecido para determinadas locações residenciais.

Para a locação residencial, destaca-se ainda o redutor social de R$ 600,00 (seiscentos reais) por imóvel, por mês, sujeito à atualização pelo IPCA, observadas as condições estabelecidas na legislação.

Assim, proprietários com carteira imobiliária relevante deverão comparar os efeitos da manutenção dos imóveis em nome da pessoa física com eventual utilização de pessoa

jurídica, considerando não apenas IBS e CBS, mas também Imposto de Renda, custos administrativos, sucessão patrimonial e distribuição de resultados.

A Reforma também deverá provocar uma reavaliação das chamadas holdings imobiliárias.

A utilização de uma pessoa jurídica para concentrar imóveis continuará podendo apresentar vantagens patrimoniais, sucessórias e administrativas. Entretanto, a simples constituição de uma holding não garantirá, por si só, economia tributária.

Será necessário realizar uma análise global da estrutura, considerando a quantidade e natureza dos imóveis, as receitas de aluguel, as operações de compra e venda, a tributação pelo IBS e pela CBS, o Imposto de Renda, a distribuição de lucros, os custos de manutenção da pessoa jurídica e o planejamento sucessório.

A escolha entre pessoa física e pessoa jurídica deverá ser feita com base no perfil e nos objetivos de cada investidor.

Os contratos serão outro ponto crítico da transição.

Contratos de compra e venda de imóveis na planta, locação, construção, incorporação e administração imobiliária podem permanecer vigentes durante vários anos, atravessando diferentes etapas da Reforma Tributária.

Por isso, deverão ser avaliadas cláusulas relativas à responsabilidade pelo pagamento dos tributos, repasse de eventual aumento da carga tributária, reajuste de preços e manutenção do equilíbrio econômico-financeiro.

Nos novos contratos, será recomendável estabelecer de forma clara quem suportará eventual impacto decorrente da alteração da legislação tributária.

Nos contratos antigos, deverá ser analisada a existência de cláusulas que permitam a revisão ou o repasse de encargos tributários supervenientes.

A principal preocupação econômica do setor será verificar se a Reforma provocará aumento do custo dos empreendimentos e, consequentemente, dos preços dos imóveis.

A resposta não será uniforme.

A carga tributária efetiva dependerá da alíquota aplicável, das reduções previstas para o setor, dos créditos apropriados, dos custos do empreendimento e da capacidade de repasse ao comprador.

Em um mercado competitivo, o incorporador poderá não conseguir transferir integralmente eventual aumento de custo para o preço final, reduzindo sua margem de lucro.

Em mercados com elevada demanda, por outro lado, poderá existir maior possibilidade de repasse.

Por essa razão, o impacto deverá ser calculado individualmente para cada empreendimento.

A Reforma não produzirá seus efeitos de forma imediata.

Durante o período de transição, empresas e investidores deverão conviver com o sistema tributário atual e com a implantação gradual do IBS e da CBS.

Esse cenário será especialmente relevante para empreendimentos imobiliários de longo prazo, nos quais a aquisição do terreno, a construção, a comercialização e o recebimento das parcelas ocorrerão em períodos tributários distintos.

O controle fiscal e financeiro deverá, portanto, acompanhar cada etapa do empreendimento.

Diante do exposto, conclui-se que: (a) a Reforma Tributária não elimina o tratamento diferenciado conferido ao setor imobiliário, mas altera de forma significativa a sua dinâmica tributária; (b) para incorporadoras e loteadoras, os principais desafios concentram-se na apropriação de créditos, na aplicação do redutor de ajuste, na tributação das vendas e na formação do preço dos empreendimentos; (c) para construtoras, será essencial compreender os reflexos do novo sistema sobre a cadeia de fornecedores e sobre o aproveitamento de créditos; (d) para proprietários e investidores, a questão central consistirá em avaliar a tributação das locações e a conveniência de manter os imóveis na pessoa física ou em estruturas societárias; (e) para todos os agentes do setor, a revisão contratual e o planejamento tributário assumirão papel de destaque; e (f) os efeitos da Reforma não poderão ser mensurados pela simples comparação entre alíquotas, sendo indispensável apurar o custo tributário efetivo de cada operação, à luz dos créditos, dos redutores, da estrutura jurídica adotada, do fluxo de caixa, das cláusulas contratuais e da capacidade de repasse ao preço.

Nesse contexto, a Reforma Tributária deve ser incorporada ao planejamento dos negócios imobiliários desde a sua concepção, porque a adaptação antecipada será determinante para preservar margens, mitigar riscos e identificar oportunidades no novo sistema.