

I SEMINÁRIO SOBRE A REFORMA TRIBUTÁRIA
DA FACULDADE DE DIREITO DA UFJF

21 E 22 DE OUTUBRO DE 2026

Impactos da Reforma Tributária no Setor Imobiliário

Agenda

01



Panorama da Reforma Tributária

CBS, IBS, IS e transição



02



Tributação nas Operações Imobiliárias Hoje

IRPF, IRPJ, CSLL, PIS, COFINS, ISS



03



O Que Muda com a Reforma

CIB, Regime Específico dos Imóveis



04



Casos Práticos e Simulações

Comparativos de carga tributária atual e pós Reforma



05



Tributação nos Condomínios

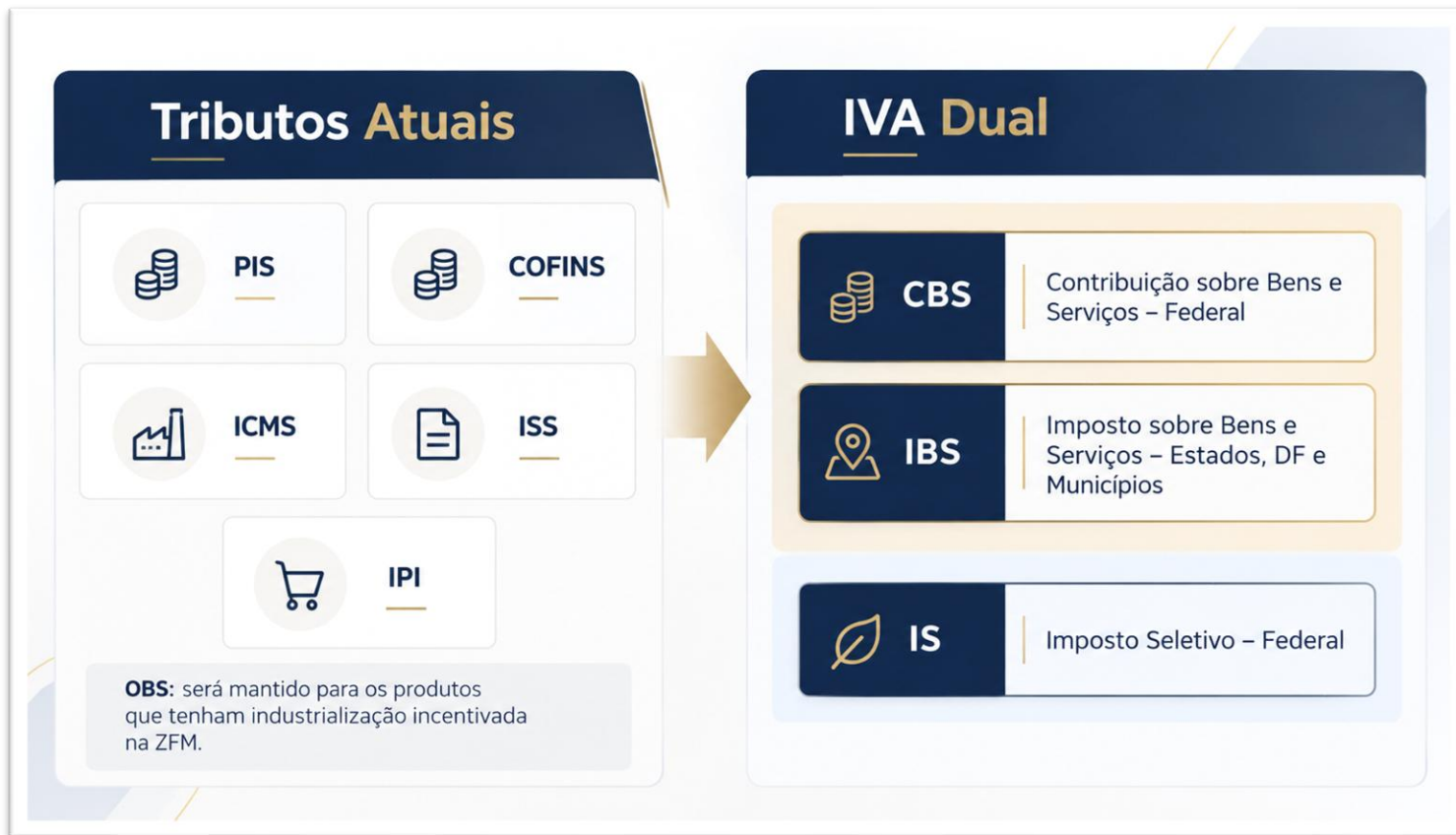
Tributação hoje e o que muda com a Reforma



1

Panorama da Reforma Tributária

1 | Panorama da Reforma Tributária





Não cumulatividade plena
(crédito físico)



Base ampla
(todas as operações)



Tributação no Destino
(local do consumo)

1 | Panorama da Reforma Tributária



**Regime Regular
do IBS/CBS**



**Regimes Diferenciados
(30%, 60% e 100%)**



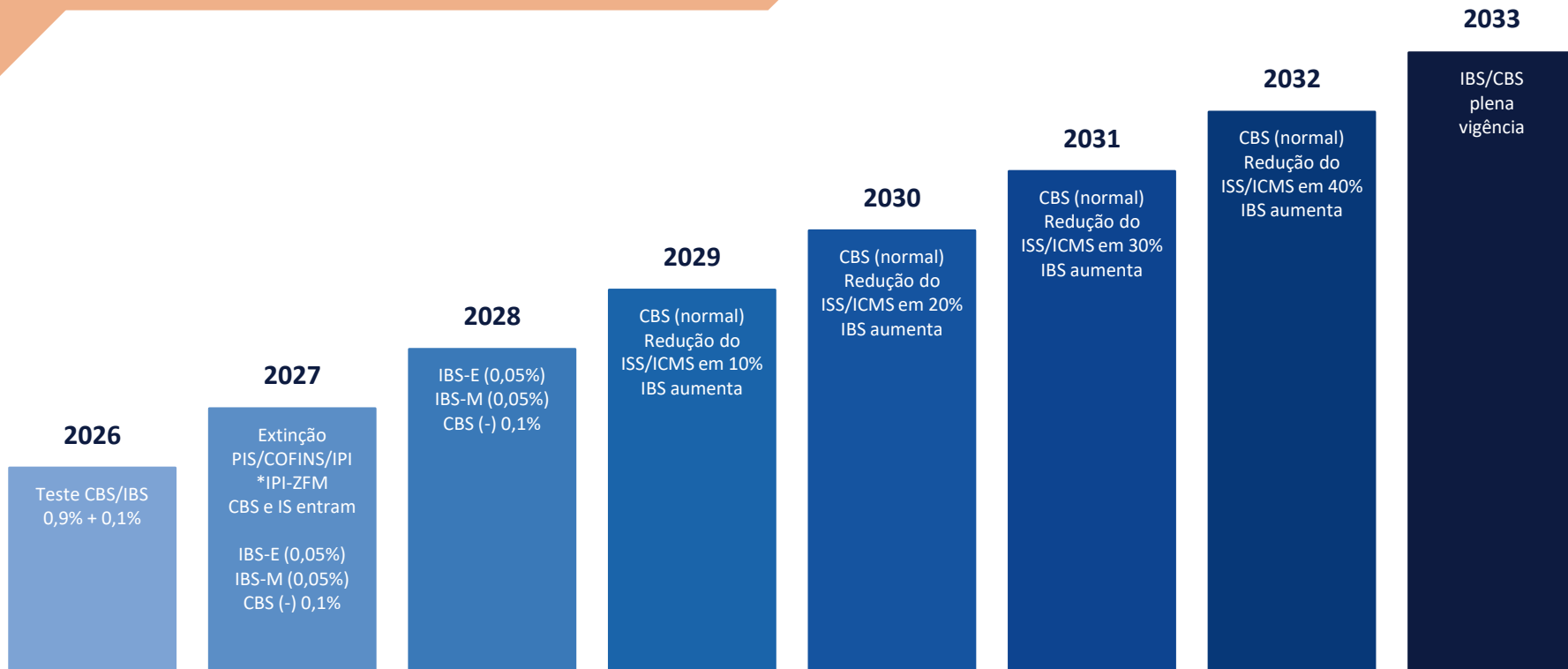
Regimes Específicos



Regimes Favorecidos



1 | Panorama da Reforma Tributária



2

Tributação nas Operações Imobiliárias Hoje



Pessoa Física (IRPF)



Rendimento bruto sujeito à **tabela progressiva**



Dedução: despesas obrigatórias (ex.: condomínio pago pelo locador, IPTU quando locador arca)



Alíquotas: 0% a 27,5%



Carnê-leão mensal se recebido de PF



Declaração anual



Não há ISS, nem PIS/COFINS*



Pessoa Jurídica (IRPJ/CSLL/PIS/COFINS)



Lucro Presumido: presunção de 32% da receita bruta



IRPJ 15% (+10% adicional acima de R\$ 20 mil/mês)



CSLL 9% sobre o lucro presumido



Lucro Real: apuração integral de receitas e despesas



PIS/COFINS: 0,65% + 3% (presumido) ou 1,65% + 7,6% (real)



Não há ISS



SIMPLES: não se aplica ao loteamento, incorporação e locação (art. 17, incisos XIV e XV)



Pessoa Física (IRPF)



Ganho de capital

(diferença entre valor de venda e custo de aquisição)



Alíquotas progressivas:

- 15% até R\$ 5 milhões
- 17,5% até R\$ 10 milhões
- 20% até R\$ 30 milhões
- 22,5% acima de R\$ 30 milhões



Atualização histórica do custo



Declaração anual



Não há ISS, nem PIS/COFINS*



Pessoa Jurídica (IRPJ/CSLL/PIS/COFINS)



Lucro Presumido:

presunção de 8% (IR) e 12% (CSLL)



IRPJ: 15% (+10% adicional acima de R\$ 20 mil/mês)



CSLL: 9% sobre o lucro presumido



PIS/COFINS: 0,65% + 3%



Não há ISS



Total: 6,73%



Pessoa Física (IRPF)



Ganho de capital
(diferença entre valor de venda e custo de aquisição)



Alíquotas progressivas:

- 15% até R\$ 5 milhões
- 17,5% até R\$ 10 milhões
- 20% até R\$ 30 milhões
- 22,5% acima de R\$ 30 milhões



Atualização histórica do custo



Declaração anual



Não há ISS, nem PIS/COFINS*



Pessoa Jurídica (IRPJ/CSLL/PIS/COFINS)



Lucro Real: apuração do ganho efetivo



IRPJ: 15% (+10% adicional acima de R\$20 mil/mês)



CSLL: 9% sobre o lucro



PIS/COFINS: 1,65%+7,6%



Não há ISS



SIMPLES: aprox. de 4,5% a 33%
(Anexo IV – construção de imóveis)



Pessoa Física (IRPF)



Ganho de capital
(diferença entre valor de venda e custo de aquisição)



Alíquotas progressivas:

- 15% até R\$ 5 milhões
- 17,5% até R\$ 10 milhões
- 20% até R\$ 30 milhões
- 22,5% acima de R\$ 30 milhões



Atualização histórica do custo



Declaração anual



Não há ISS, nem PIS/COFINS*



Pessoa Jurídica (IRPJ/CSLL/PIS/COFINS)



Lucro Presumido, Real ou SIMPLES:
ganho de capital



IRPJ: 15% (+10% adicional acima de R\$ 20 mil/mês)



CSLL: 9%



BC: Ganho de Capital = Valor de Venda (-) Valor Contábil



Valor contábil = custo de aquisição (-) depreciação acumulada (se houver)



PIS/COFINS: não há (art. 1º, §3º)



Não há ISS



Pessoa Jurídica (IRPJ/CSLL/PIS/COFINS)



RET: Regime Especial de Tributação



IRPJ, CSLL, PIS e COFINS: 4%



IRPJ (1,26%) e **CSLL** (0,66%)



PIS (0,37%) e **COFINS** (1,71%)



Patrimônio de afetação



Lei nº 10.931/2004 (art. 4º)



Pessoa Jurídica (IRPJ/CSLL/PIS/COFINS)



RET Programa Minha Casa, Minha Vida



IRPJ, CSLL, PIS e COFINS: 1%



IRPJ (0,31%) e **CSLL** (0,16%)



PIS (0,09%) e **COFINS** (0,44%)



Patrimônio de afetação



Unidades habitacionais de até R\$ 100 mil



Lei nº 10.931/2004 (art. 4º, § 6º)

3

O Que Muda com a Reforma

Cadastros Administrados pela RFB

CPF (Cadastro de Pessoas Físicas)

CNPJ (Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica)

CIB (Cadastro Imobiliário Brasileiro)



Pontos de Atenção



Exposição patrimonial ampliada

Facilita o rastreamento de bens.



Impactos tributários indiretos

IPTU/ITR; ITCMD; IR.



Regularidade dominial e documental

Tende a evidenciar inconsistências entre a realidade fática e o registro formal.



Cruzamento com operações financeiras

Aquisição incompatível com renda declarada; presunção de omissão de aluguéis.

Alinhamento entre:



REALIDADE FÁTICA

Como o imóvel existe e é utilizado na prática.

- ✓ Uso e destinação do imóvel
- ✓ Área construída e total
- ✓ Benfeitorias e características
- ✓ Ocupação e exploração econômica



REGISTRO IMOBILIÁRIO

Como o imóvel está formalmente registrado nos órgãos competentes.

- ✓ Matrícula atualizada
- ✓ Titularidade e direitos reais
- ✓ Área e confrontações
- ✓ Averbações e restrições



DECLARAÇÕES FISCAIS

Como o imóvel é informado à Administração Tributária.

- ✓ IRPF / Rendimentos (ex.: aluguéis)
- ✓ ITR / ITBI / IPTU
- ✓ Patrimônio e ganho de capital
- ✓ Outras obrigações acessórias

Regime Específico dos Imóveis



1. CRIAÇÃO DE REGIME ESPECÍFICO PARA O SETOR IMOBILIÁRIO



Reconhecimento das peculiaridades do setor imobiliário.



Tratamento próprio para incorporação, compra e venda, loteamento, locação e cessão de uso.



Objetivo: garantir segurança jurídica e previsibilidade.



2. INCIDÊNCIA DE IBS/CBS SOBRE TODAS AS OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS



IBS e CBS passam a incidir sobre todas as operações imobiliárias, inclusive serviços associados.



Ampliação da base de incidência e do conceito de prestação de serviços.



Substituição do atual modelo de ISS e ICMS por um IVA dual.



3. IMPACTO NA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS



Locações comerciais poderão ser tributadas pelo IBS/CBS.



Inclui locações com serviços agregados e contratos como built-to-suit.



Aumento potencial da carga tributária sobre locações.



4. REDUÇÃO DE ALÍQUOTAS (REGIME ESPECÍFICO)



Previsão de redução significativa das alíquotas de IBS e CBS para o setor.



Regime favorecido para mitigar impactos econômicos.



Detalhes e percentuais dependentes de Lei Complementar.



5. EQUIPARAÇÃO DA PESSOA FÍSICA COMO CONTRIBUINTE



Pessoa física poderá ser equiparada a contribuinte em operações imobiliárias.



Crterios: habitualidade, volume relevante e organização econômica.



Aumento da fiscalização e risco de tributação em operações frequentes.

Hipóteses de Não Incidência do IBS/CBS

01



PERMUTA DE BENS IMÓVEIS

Não há incidência nas operações de permuta de bens imóveis, exceto sobre a torna, que será tributada nos termos deste Capítulo.



EXCEÇÃO – TORNA

Incide apenas sobre a diferença em dinheiro (torna).

Ex.: imóvel de R\$ 800 mil por imóvel de R\$ 600 mil com torna de R\$ 200 mil
→ Incide sobre os R\$ 200 mil.

(Redação dada pela Lei Complementar nº 227, de 2026)

02



CONSTITUIÇÃO OU TRANSMISSÃO DE DIREITOS REAIS DE GARANTIA

Não há incidência na constituição ou transmissão de direitos reais de garantia.

EXEMPLOS

- ✓ Hipoteca
- ✓ Alienação fiduciária
- ✓ Penhor de imóvel



Essas operações têm natureza de garantia, não configurando fato gerador do IBS e da CBS.

03



OPERAÇÕES REALIZADAS POR ORGANIZAÇÕES GESTORAS DE FUNDO PATRIMONIAL

Não há incidência nas operações previstas neste artigo, quando realizadas por organizações gestoras de fundo patrimonial.



Mantém-se o tratamento favorecido para esse tipo de estrutura, em linha com sua finalidade e natureza.

3 | O Que Muda com a Reforma

ALÍQUOTAS REDUZIDAS



OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS

As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata este Capítulo ficam reduzidas em

50%

(cinquenta por cento)



LOCAÇÃO, CESSÃO ONEROSA E ARRENDAMENTO

As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis ficam reduzidas em

70%

(setenta por cento)



Racional: mitigar o impacto tributário sobre renda imobiliária recorrente.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARCELAMENTO DE SOLO



Na incorporação imobiliária e no parcelamento de solo, o IBS e a CBS incidentes na alienação das unidades imobiliárias serão devidos **em cada pagamento.**



Regra de caixa: o tributo acompanha o fluxo financeiro.



Tributação proporcional à receita recebida.



Evita descasamento entre receita e tributo.

PF como contribuinte

1 LOCAÇÃO, CESSÃO ONEROSA OU ARRENDAMENTO DE BEM IMÓVEL 

desde que, no ano-calendário anterior:

a  a receita total com essas operações exceda **R\$ 240.000** (duzentos e quarenta mil reais); e

b  tenham por objeto **mais de 3 (três)** bens imóveis distintos.

2 ALIENAÇÃO OU CESSÃO DE DIREITOS DE BEM IMÓVEL 

desde que, no ano-calendário anterior:



tenham por objeto **mais de 3 (três)** imóveis distintos.

3 ALIENAÇÃO OU CESSÃO DE DIREITOS, NO ANO-CALENDÁRIO ANTERIOR, DE 



mais de 1 (um) bem imóvel construído pelo próprio alienante nos 5 (cinco) anos anteriores à data da alienação.

4 LOCAÇÃO, CESSÃO ONEROSA OU ARRENDAMENTO DE BEM IMÓVEL 

no próprio ano-calendário:



em valor que exceda **R\$ 288.000** (duzentos e oitenta e oito mil reais) no ano.

Aluguel por Temporada (até 90 dias)



Inclui operações realizadas por meio de plataformas digitais



REGRA PRÁTICA



A pessoa física que locar seu imóvel por temporada **não pagará IBS e CBS em qualquer caso.**

Ela precisa ter uma receita alta com tais operações (mais de R\$ 240.000,00), e alugar mais de 3 imóveis distintos.



TRATAMENTO TRIBUTÁRIO



Base de cálculo:
valor da operação.



Redução de 40%
na alíquota de IBS e CBS sobre estas operações.



Não é permitida a apropriação de créditos pelo locatário.



O locador, porém, pode apropriar e utilizar créditos dos tributos citados na aquisição de bens e serviços para viabilizar sua atividade.

Redutor de Ajuste na Alienação

**ESTE REDUTOR EQUIVALE AO
"CUSTO DE AQUISIÇÃO"
DO IR SOBRE GANHO DE CAPITAL.**

Objetivo: refletir os custos já suportados na formação do imóvel, promovendo neutralidade e evitando bitributação.



COMPOSIÇÃO DO REDUTOR

1. VALOR INICIAL



I) Imóveis detidos em 31.12.2026: valor de aquisição atualizado até 31.12.2026 ou, por opção, o valor de referência.



II) Imóveis em construção em 31.12.2026: soma do terreno (atualizado) e dos bens/serviços contabilizáveis como custo ou despesa direta adquiridos até 01.01.2027 (atualizados).



III) Imóveis adquiridos a partir de 01.01.2027: valor de aquisição.



2. ACRÉSCIMOS QUE INTEGRAM O REDUTOR (CORRIGIDOS PELO IPCA)

Integram o redutor na data do pagamento:

a



ITBI e laudêmio da aquisição correspondente;

b



contrapartidas urbanísticas/ambientais pagas ou entregues a entes públicos (incluindo outorgas onerosas e demais contrapartidas);

c



a doação de áreas públicas prevista no art. 22 da Lei 6.766/1979;

d



as contrapartidas do ato de aprovação registradas em cartório (art. 18, V, da Lei nº 6.766/1979).

Acréscimos e valor inicial são corrigidos pelo IPCA desde a constituição até a alienação.

Redutor de Ajuste na Alienação



Redutor Social na Alienação e Locação



ALIENAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Admite-se dedução, após o redutor de ajuste:



R\$ 100.000

por imóvel novo



R\$ 30.000

por lote residencial



Dedução limitada à base de cálculo remanescente.



LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pode-se deduzir:



R\$ 600

por imóvel / por operação



Limitado ao valor da base.

Valor atualizado mensalmente pelo IPCA.

3 | O Que Muda com a Reforma



a) VENDA DE IMÓVEL

CONSIDERANDO OS VALORES ABAIXO, VAMOS SIMULAR ALGUMAS SITUAÇÕES.



Valor da operação:
R\$ 500.000



Alíquota padrão
IBS + CBS: **26%**

(hipotética, soma das duas)

3 | O Que Muda com a Reforma

a.1) VENDA DE IMÓVEL (NOVO)



- Redução de alíquota prevista pelo regime específico: **50%**

1. Alíquota reduzida =
 $26\% \times 50\% = \mathbf{13\%}$

2. Imposto devido =
Valor da operação x Alíquota reduzida



Imposto devido =
 $500.000 \times 13\% =$
R\$ 65.000

a.2) VENDA DE IMÓVEL (USADO) – COM REDUTOR DE AJUSTE



- Custo histórico (reductor): **R\$ 300.000**
- Redução de alíquota prevista pelo regime específico: **50%**

1. Base ajustada =
 $500.000 - 300.000 = \mathbf{200.000}$

2. Alíquota reduzida =
 $26\% \times 50\% = \mathbf{13\%}$

3. Imposto devido =
 $200.000 \times 13\% =$
 **R\$ 26.000**

a.3) VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL



- Redutor social: **R\$ 100.000**

1. Base ajustada =
 $1.200.000 - 100.000 = \mathbf{1.100.000}$

2. Alíquota reduzida =
 $26\% \times 50\% = \mathbf{13\%}$

3. Imposto devido =
 $1.100.000 \times 13\% =$
 **R\$ 143.000**

3 | O Que Muda com a Reforma



b) LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CONSIDERANDO OS VALORES ABAIXO, VAMOS SIMULAR ALGUMAS SITUAÇÕES.



Valor mensal do aluguel:

R\$ 5.000



Alíquota padrão

IBS + CBS:

26%

(hipotética, soma das duas)

3 | O Que Muda com a Reforma

b.1) LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL



- Redução de alíquota para locação: 70%

1. Alíquota reduzida =
 $26\% \times 30\% = 7,80\%$

2. Imposto devido =
 $5.000 \times 7,80\% =$



R\$ 390

b.2) LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL



- Redução de alíquota para locação: 70%
- Com redutor social: **R\$ 600** por imóvel

1. Base ajustada =
 $5.000 - 600 = 4.400$

2. Alíquota reduzida =
 $26\% \times 30\% = 7,80\%$

3. Imposto devido =
 $4.400 \times 7,80\% =$



R\$ 343

Documento Fiscal – Nota Técnica SE/CGNFS-e nº 005

2.1.2 Grupo de Informações de Operações Relacionadas a Bens Imóveis, Exceto Obras

CAMINHO NO XML	CAMPO	ELE	TIPO	OCOR.	TAM.	DESCRIÇÃO
NFSe/infNFSe/DPS/infDPS/IBSCBS/	imovel	G	-	0-1	-	Grupo de informações de operações relacionadas a bens imóveis, exceto obras.
NFSe/infNFSe/DPS/infDPS/IBSCBS/imovel/	inscImobFisc	E	C	0-1	1-30	Inscrição imobiliária fiscal (código fornecido pela prefeitura para a identificação da obra ou para fins de recolhimento do IPTU)
NFSe/infNFSe/DPS/infDPS/IBSCBS/imovel/	cCIB	CE	C	1-1	8	Código do Cadastro Imobiliário Brasileiro - CIB
NFSe/infNFSe/DPS/infDPS/IBSCBS/imovel/	end	CG	-	1-1	-	Grupo de informações do endereço do imóvel.
NFSe/infNFSe/DPS/infDPS/IBSCBS/imovel/end/	CEP	CE	C	1-1	8	Código de Endereçamento Postal numérico do endereço nacional do imóvel.
NFSe/infNFSe/DPS/infDPS/IBSCBS/imovel/end/	endExt	CG	-	1-1	-	Grupo de informações descritivas do endereço do imóvel no exterior.
NFSe/infNFSe/DPS/infDPS/IBSCBS/imovel/end/endExt/	cEndPost	E	C	1-1	1-11	Código de Endereçamento Postal alfanumérico do endereço do imóvel no exterior.
NFSe/infNFSe/DPS/infDPS/IBSCBS/imovel/end/endExt/	xCidade	E	C	1-1	1-60	Nome da cidade no exterior, local do imóvel.
NFSe/infNFSe/DPS/infDPS/IBSCBS/imovel/end/endExt/	xEstProvReg	E	C	1-1	1-60	Estado, província ou região da cidade no exterior, local do imóvel.
NFSe/infNFSe/DPS/infDPS/IBSCBS/imovel/end/	xLgr	E	C	1-1	1-255	Tipo e nome do logradouro do endereço do imóvel.
NFSe/infNFSe/DPS/infDPS/IBSCBS/imovel/end/	nro	E	C	1-1	1-60	Número no logradouro do endereço do imóvel.
NFSe/infNFSe/DPS/infDPS/IBSCBS/imovel/end/	xCpl	E	C	0-1	1-156	Complemento do endereço do imóvel.
NFSe/infNFSe/DPS/infDPS/IBSCBS/imovel/end/	xBairro	E	C	1-1	1-60	Bairro do endereço do imóvel.

Documento Fiscal – Nota Técnica SE/CGNFS-e nº 005

É importante mencionar que o item 99 do código de serviços será desmembrado para comportar as informações dos novos fatos gerados que serão formalizados pela NFS-e:

Código	Descrição
99.01.01	Outros serviços sem a incidência de ISSQN e ICMS.
99.02.01	Operações com Bens Imateriais Não Classificados em Itens Anteriores
99.03.01	Locação de Bens Imóveis
99.03.02	Cessão Onerosa de Bens Imóveis
99.03.03	Arrendamento de Bens Imóveis
99.03.04	Servidão, Cessão de Uso ou de Espaço de Bens Imóveis (quando não caracterizem operações tributáveis pelo ISSQN)
99.03.05	Permissão de Uso ou Direito de Passagem de Bens Imóveis (quando não caracterizem operações tributáveis pelo ISSQN)
99.04.01	Locação de Bens Móveis

3 | O Que Muda com a Reforma



Período de Transição: Incorporação



RECOLHIMENTO DE IBS E CBS



Incorporações submetidas ao **patrimônio de afetação**, com opção pelo RET até **01/01/2029**

2,08%
sobre a receita
mensal recebida



RET –
**Minha Casa
Minha Vida (MCMV)**

0,53%
sobre a receita
mensal recebida



VEDAÇÕES E LIMITAÇÕES



Vedado o **aproveitamento de créditos** de IBS e CBS nas aquisições vinculadas à incorporação sob RET.



A opção pelo RET:
Impede a aplicação de redutor de ajuste e redutor social.



Adquirente no regime regular:
Não pode aproveitar créditos de IBS e CBS na aquisição de imóvel oriundo de incorporação sujeita ao RET.

— Período de Transição: RET na Incorporação

Tributo	Regime Atual	Regime Pós-Reforma
PIS	0,37%	Extinto
COFINS	1,71%	Extinto
IRPJ e CSLL	1,92%	1,92%
ISS	—	Extinto
CBS/IBS	—	2,08%
TOTAL	4%	4%

— Período de Transição: RET MCMV

Tributo	Regime Atual	Regime Pós-Reforma
PIS	0,09%	Extinto
COFINS	0,44%	Extinto
IRPJ e CSLL	0,47%	0,47%
ISS	—	Extinto
CBS/IBS	—	0,53%
TOTAL	1%	1%

Período de Transição: Parcelamento do Solo



Aplicável à alienação de imóveis com registro do parcelamento efetivado até **01/01/2029**.

TRIBUTAÇÃO
3,65%
— (IBS + CBS) —
sobre a receita bruta recebida.



A opção **afasta** qualquer **outra forma de incidência** de IBS e CBS sobre o respectivo parcelamento do solo.



RECEITA BRUTA

- Totalidade das receitas auferidas na venda das unidades imobiliárias que compõem o parcelamento do solo;
- Inclui receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

- Sem créditos
- Sem redutores
- Sem apropriação de créditos pelo adquirente no regime regular
- Escrituração contábil segregada por parcelamento

Período de Transição: Locação, Cessão Onerosa e Arrendamento



Alíquota:

3,65%

(IBS + CBS)
sobre a receita
bruta recebida.



RECEITA BRUTA

Considera-se receita bruta a totalidade das receitas auferidas nas operações, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.



VEDAÇÃO DE CRÉDITOS

Fica vedada a apropriação de créditos do IBS e da CBS.



REDUTOR SOCIAL

A opção pelo recolhimento impede a utilização do redutor social.

Período de Transição: Locação, Cessão Onerosa e Arrendamento



I – FINALIDADE NÃO RESIDENCIAL

Vigência: pelo prazo original do contrato.

Requisitos:

- ✓ Contrato firmado até **02/07/2025**, sendo a data comprovada por firma reconhecida ou por meio de assinatura eletrônica;
- ✓ Registro em Cartório de Registro de Imóveis ou em Registro de Títulos e Documentos até **31/12/2025** ou disponibilização à **RFB** e ao **Comitê Gestor do IBS**, nos termos do regulamento.



II – FINALIDADE RESIDENCIAL

Vigência: pelo prazo original do contrato ou até **31/12/2028**, o que ocorrer primeiro.

Requisitos:

- ✓ Contrato firmado até **02/07/2025**, sendo a data comprovada por:
 - Firma reconhecida;
 - Assinatura eletrônica;
 - Comprovação de pagamento da locação até o último dia do mês subsequente ao do primeiro mês do contrato.

4

Casos Práticos e Simulações

— PF: Locação de Imóvel Comercial

Tributo	Regime Atual	Valor	Regime Pós-Reforma	Valor
IRPF	27,5%	R\$ 27.500,00	27,5%	R\$ 27.500,00
ISS	—	—	Extinto	—
CBS/IBS	—	—	$26\% \times 30\% = 7,8\%$	R\$ 7.800,00
TOTAL	27,5%	R\$ 27.500,00	35,3%	R\$ 35.300,00



Valor da locação: R\$ 100.000,00



Aumento de 28%

PF: Locação de Imóvel Residencial

Tributo	Regime Atual	Valor	Regime Pós-Reforma	Valor
IRPF	27,5%	R\$ 27.500,00	27,5%	R\$ 27.500,00
ISS	—	—	Extinto	—
CBS/IBS	—	—	26% x 30% = 7,8%	R\$ 7.800,00
Redutor	—	—	(-) R\$ 600,00 x 7,8%	(-) R\$ 46,80
TOTAL	27,5%	R\$ 27.500,00	35,3%	R\$ 35.253,20



Valor da locação: **R\$ 100.000,00**



Aumento de 28%

PJ: Locação de Imóvel Comercial no Lucro Presumido

Tributo	Regime Atual	Valor	Regime Pós-Reforma	Valor
IRPJ	$32\% \times 25\% = 8\%$	R\$ 8.000,00	$32\% \times 25\% = 8\%$	R\$ 8.000,00
CSLL	$32\% \times 9\% = 2,88\%$	R\$ 2.880,00	$32\% \times 9\% = 2,88\%$	R\$ 2.880,00
PIS/COFINS	3,65%	R\$ 3.650,00	Extinto	—
ISS	—	—	Extinto	—
CBS/IBS	—	—	$26\% \times 30\% = 7,8\%$	R\$ 7.800,00
TOTAL	14,53%	R\$ 14.530,00	18,68%	R\$ 18.680,00



Valor da locação: **R\$ 100.000,00**



Aumento de 28%

PJ: Locação de Imóvel Comercial no Lucro Real*

Tributo	Regime Atual	Valor	Regime Pós-Reforma	Valor
IRPJ	25%	R\$ 25.000,00	25%	R\$ 25.000,00
CSLL	9%	R\$ 9.000,00	9%	R\$ 9.000,00
PIS/COFINS	9,25%	R\$ 9.250,00	Extinto	—
ISS	—	—	Extinto	—
CBS/IBS	—	—	26% x 30% = 7,8%	R\$ 7.800,00
TOTAL	43,25%	R\$ 43.250,00	41,80%	R\$ 41.800,00



Valor da locação: **R\$ 100.000,00**

*Sem considerar despesas e créditos.



Redução de 1,45%

PF: Venda de Imóvel

Tributo	Regime Atual	Valor	Regime Pós-Reforma	Valor
IRPF	15% a 22,5%	R\$ 150.000,00	15% a 22,5%	R\$ 150.000,00
ISS	—	—	Extinto	—
CBS/IBS	—	—	26% x 50% = 13%	R\$ 130.000,00
TOTAL	15% a 22,5%	R\$ 150.000,00	28,00%	R\$ 280.000,00



Valor da compra: **R\$ 1.000.000,00**

Valor da venda: **R\$ 2.000.000,00**



Aumento de 86%

PJ: Venda de Imóvel no Lucro Presumido

Tributo	Regime Atual	Valor	Regime Pós-Reforma	Valor
IRPJ	$8\% \times 25\% = 2\%$	R\$ 40.000,00	$8\% \times 25\% = 2\%$	R\$ 40.000,00
CSLL	$12\% \times 9\% = 1,08\%$	R\$ 21.600,00	$12\% \times 9\% = 1,08\%$	R\$ 21.600,00
PIS/COFINS	3,65%	R\$ 73.000,00	Extinto	—
ISS	—	—	Extinto	—
CBS/IBS	—	—	$26\% \times 50\% = 13\%$	R\$ 130.000,00
TOTAL	6,73%	R\$ 134.600,00	16,08%	R\$ 191.600,00



Valor da compra: **R\$ 1.000.000,00**

Valor da venda: **R\$ 2.000.000,00**



Aumento de 42%

PJ: Venda de Imóvel no Lucro Real*

Tributo	Regime Atual	Valor	Regime Pós-Reforma	Valor
IRPJ	25%	R\$ 250.000,00	25%	R\$ 250.000,00
CSLL	9%	R\$ 90.000,00	9%	R\$ 90.000,00
PIS/COFINS	9,25%	R\$ 185.000,00	Extinto	—
ISS	—	—	Extinto	—
CBS/IBS	—	—	26% x 50% = 13%	R\$ 130.000,00
TOTAL	43,25%*	R\$ 525.000,00	37%*	R\$ 470.000,00



Valor da compra: **R\$ 1.000.000,00**

Valor da venda: **R\$ 2.000.000,00**

*Sem considerar despesas e créditos de PIS/COFINS.



Redução de 10%

PJ: Venda de Imóvel no Lucro Presumido, Real ou SIMPLES

Tributo	Regime Atual	Valor	Regime Pós-Reforma	Valor
IRPJ	25%	R\$ 250.000,00	25%	R\$ 250.000,00
CSLL	9%	R\$ 90.000,00	9%	R\$ 90.000,00
PIS/COFINS	—	—	Extinto	—
ISS	—	—	Extinto	—
CBS/IBS	—	—	26% x 50% = 13%	R\$ 130.000,00
TOTAL	34%	R\$ 340.000,00	47%	R\$ 470.000,00



Valor da compra: **R\$ 1.000.000,00**

Valor da venda: **R\$ 2.000.000,00**



Aumento de 38%

5

Tributação nos Condomínios

5 | Tributação nos Condomínios Hoje



CONDOMÍNIO EDILÍCIO:

não é contribuinte
de **IBS/CBS**
(regra geral)



TAXA CONDOMINIAL:

natureza de
rateio de despesas



CONSEQUÊNCIA:



sem tributação direta



sem direito a crédito

1

OPÇÃO PELO REGIME REGULAR



Caso o condomínio opte pelo
REGIME REGULAR:



Haverá **INCIDÊNCIA DE IBS E CBS**
SOBRE TODAS AS TAXAS E DEMAIS
VALORES cobrados pelo condomínio,
de seus condôminos e de terceiros.



Taxas
condominiais



Valores cobrados
dos condôminos



Receitas
de terceiros

2

SEM OPÇÃO PELO REGIME REGULAR (REGRA DOS 80%)



Desde que as **TAXAS E DEMAIS VALORES CONDOMINIAIS** cobrados de seus condôminos representem **MENOS DE 80% (oitenta por cento) DA RECEITA TOTAL** do condomínio:

a



Ficará sujeito à **INCIDÊNCIA DO IBS E DA CBS SOBRE AS OPERAÇÕES COM BENS E COM SERVIÇOS QUE REALIZAR.**

b



Apropriará **CRÉDITOS NA PROPORÇÃO DA RECEITA DECORRENTE DAS OPERAÇÕES TRIBUTADAS**, em relação à receita total do condomínio.

2

SEM OPÇÃO PELO REGIME REGULAR (REGRA DOS 80%)



Desde que as **TAXAS E DEMAIS VALORES CONDOMINIAIS** cobrados de seus condôminos representem **MENOS DE 80%** (oitenta por cento) **DA RECEITA TOTAL** do condomínio:

a



Ficará sujeito à **INCIDÊNCIA DO IBS E DA CBS SOBRE AS OPERAÇÕES COM BENS E COM SERVIÇOS QUE REALIZAR.**

b



Apropriará **CRÉDITOS NA PROPORÇÃO DA RECEITA DECORRENTE DAS OPERAÇÕES TRIBUTADAS**, em relação à receita total do condomínio.



**Quando é vantajoso
para o condomínio
optar pelo regime regular?**



3.1. Condomínios com Receitas Próprias e Relevantes



Locação de áreas comuns
(antenas, rooftop, mídia)



Exploração de estacionamento



Receitas de publicidade



Locação de lojas ou espaços comerciais internos



Exploração de espaços para eventos
(salões de festa alugados para não condôminos, eventos corporativos)



Prestação de serviços aos condôminos ou terceiros
(lavanderia, limpeza, facilities, locação de equipamentos etc.)



Concessão de uso de áreas comuns
(quiosques, food trucks, operações sazonais)



Cessão de espaço para infraestrutura tecnológica
(data centers, fibra óptica, hubs de telecom)

3.2. Condomínios comerciais com condôminos que se creditam



EXEMPLO CLÁSSICO: EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

(lajes, shopping centers, business centers).



AQUI SURGE UM PONTO SOFISTICADO:

Se o condomínio estiver no regime regular, as cobranças podem ser estruturadas de forma que os **condôminos (PJ)** aproveitem créditos de IBS/CBS.



ISSO PODE GERAR:



Neutralidade econômica para os condôminos;



Até **redução do custo** efetivo da ocupação.

3.2. Condomínios comerciais com condôminos que se creditam

FAZ SENTIDO SE:

1



Os condôminos forem **majoritariamente empresas** tributadas no regime regular;

2



Houver **interesse coletivo** em transformar **custo em crédito.**



**Em que situações
a opção pelo regime
regular **não é vantajosa?****



3.3. Condomínio residencial típico



sem receitas próprias relevantes;



apenas rateio de despesas.



PROBLEMA: _____

Ao optar pelo regime, você pode:



Tributar a taxa condominial
(ou ao menos criar forte
risco interpretativo);



Sem gerar crédito suficiente
para compensar.

3.3. Condomínio com poucos custos tributáveis

SE OS PRINCIPAIS CUSTOS FOREM:



folha
(porteiros, zeladores);



encargos trabalhistas;

Conclusão

**FATORES-CHAVE
PARA **OPTAR**:**

**Alto gasto**
com serviços tributáveis

**Baixa proporção**
de folha

**Condomínio**
com **perfil comercial**

**FATORES-CHAVE
PARA **NÃO OPTAR**:**

**Predomina**
folha de pagamento

**Não há**
receitas estruturadas

**Condomínio é**
residencial típico

5 | O Que Muda com a Reforma



Ainda que não optante pelo regime regular da **CBS** e do **IBS**,
o condomínio edilício **é obrigado** ao cadastro no **CNPJ**;



O condomínio fica **obrigado a emitir documentos fiscais.**







Janssen Murayama é sócio fundador do escritório, possui mais de 25 anos de experiência, tanto em contencioso quanto em consultoria tributária; é graduado em Direito e Ciências Contábeis pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), pós-graduado em Direito Tributário, pelo Instituto Brasileiro de Estudos Tributários (IBET) e mestre em Direito Tributário pela UERJ. Janssen é membro efetivo da Comissão de Direito Financeiro e Tributário do Instituto dos Advogados Brasileiros (IAB), fundador e membro do Conselho Consultivo do Grupo de Debates Tributários do Rio de Janeiro (GDT-Rio), além de autor e coordenador de livros e artigos científico-tributários e professor convidado do *FGV Law Program*.

janssen@murayama.com.br



MURAYAMA, AFFONSO FERREIRA E MOTA

ADVOGADOS

contato@murayama.com.br

www.murayama.com.br

Rua do Ouvidor, 108 - 9º andar - Centro - Rio de Janeiro – RJ

+55 21 3197-3550