

11/08/2026

A Nova Ordem Tributária

Ricardo Prado

- Fundador da RPKR Gestão Empresarial
- Fundador da Prado & Bastos Advogados Associados
- Professor de pós-graduação da BSSP

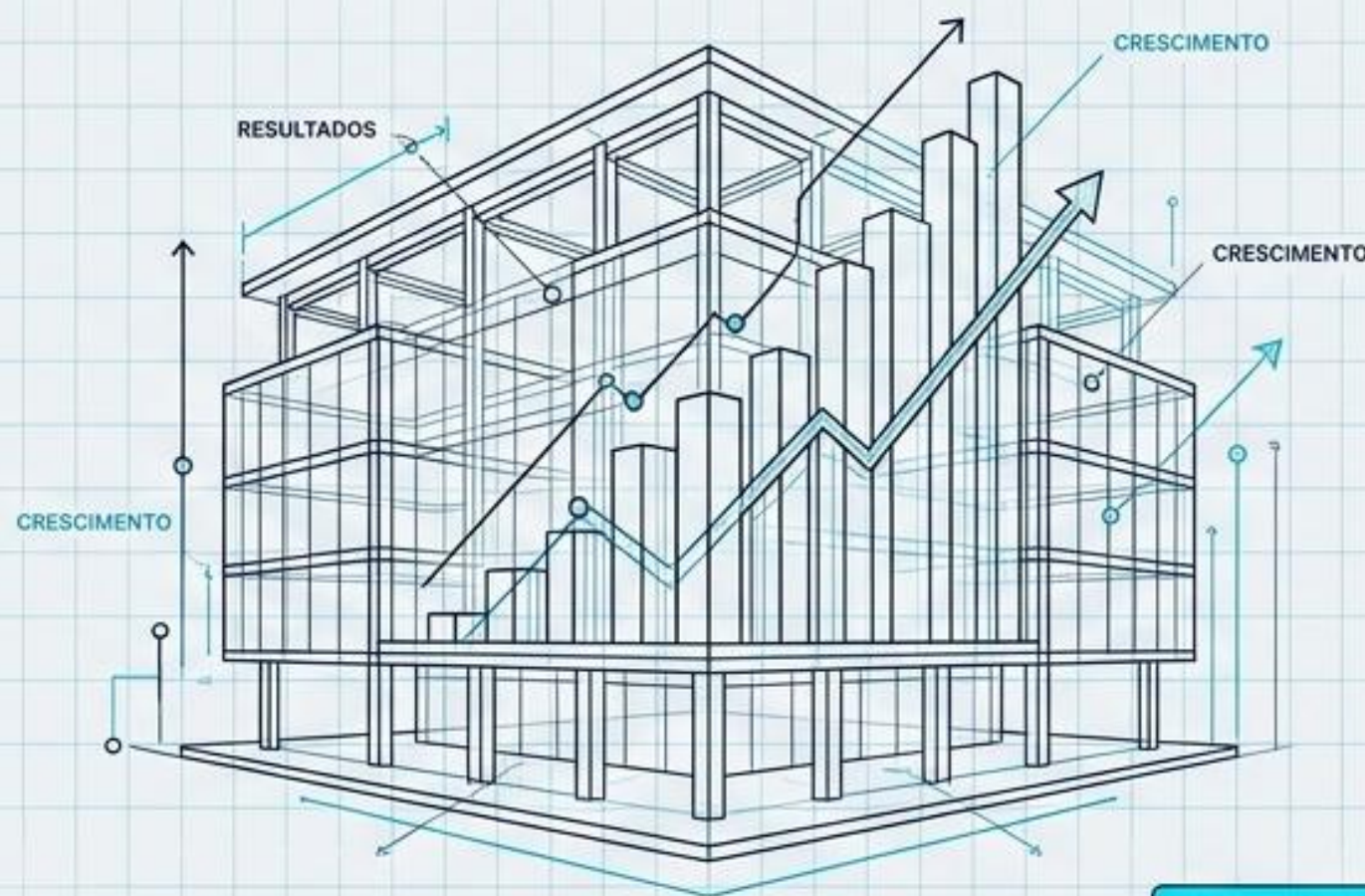


BSSP

CENTRO EDUCACIONAL

Gestão Estratégica dos Impactos da Reforma Tributária

Como a LC 214/2025 redesenha os resultados empresariais e a engenharia financeira das operações imobiliárias.



[MÓDULO DE LEITURA AUTÔNOMA]

[DASHBOARD EXECUTIVO]

Fundamentos Legais da Reforma Tributária

Janela de opção: 1º a 30/09/2026 | Efeitos: a partir de 01/01/2027

CONSTITUIÇÃO FEDERAL E LEIS COMPLEMENTARES e ATO CONJUNTO

- ✓ EC nº 132 de 20/12/2023.
- ✓ LC nº 214 de 16/01/2025.
- ✓ LC nº 227 de 13/01/2026.
- ✓ ATO Conjunto RFB/CGIBS nº 1 de 22/12/2025

REGULAMENTOS DA CBS e do IBS

- ✓ Decreto nº 12.955 de 29/05/2026
- ✓ Resolução CB IBS nº 6 de 30/04/2026

OUTRAS NORMAS

- ✓ Resolução CGSN nº 186 de 09/04/2026
- ✓ Resolução CGSN nº 189 de 23/04/2026
- ✓ ATO Conjunto RFB/CGIBS nº 4 de 30/07/2026

IMPORTANTE: a opção pelo regime regular de IBS/CBS poderá ser cancelada, em caráter irretratável, até 30/11/2026.

PIS

COFINS

ICMS

ISS

IPI

Sistema fragmentado, focado no faturamento e com alto efeito cascata.

LC 214/2025

IVA Dual Estimado: 27%

IBS (18,5%) - Imposto sobre Bens e Serviços (Estados/Municípios)

CBS (8,5%) - Contribuição sobre Bens e Serviços (União)

IS - Imposto Seletivo

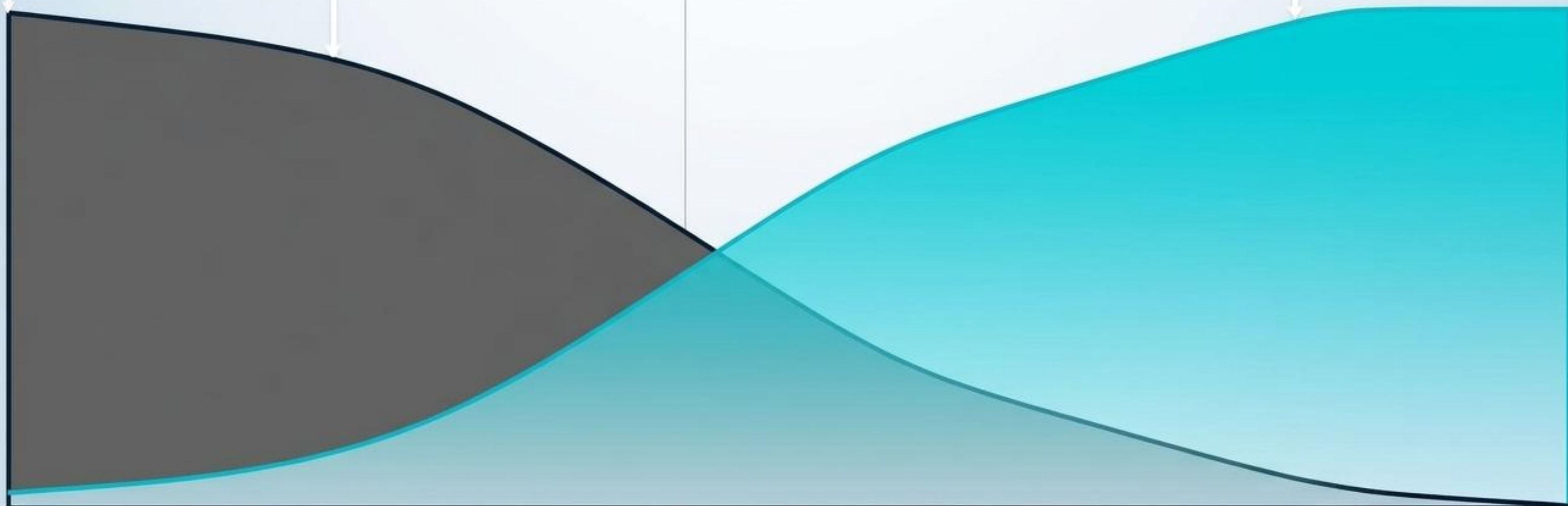
Três tributos unificados sobre uma base ampla, substituindo a complexidade por uma alíquota de referência unificada.

Fase de Teste: CBS a 0,9% e IBS a 0,1%. Foco em calibragem, sem aumento real de carga.

A Virada Federal: CBS entra em vigor pleno. PIS e COFINS são extintos.

Transição Dual: IBS sobe gradualmente; ICMS e ISS caem na mesma proporção.

Regime Pleno: Novo sistema 100% em vigor. Extinção definitiva do ICMS e ISS.



JANELA DE PLANEJAMENTO CRÍTICA: 2024-2025. O MOMENTO DE ADEQUAR CONTRATOS E ESTRUTURAS SOCIETÁRIAS É ANTERIOR À VIRADA DE 2027.

Impactos na Rotina Empresarial



Não Cumulatividade Plena

Créditos amplos sobre praticamente todas as aquisições da empresa (incluindo bens de uso e consumo). Fim definitivo do “imposto sobre imposto” (efeito cascata).



Split Payment (Pagamento Fracionado)

O imposto é separado e recolhido automaticamente pelos meios de pagamento no momento da liquidação financeira. Altera drasticamente a gestão do fluxo de caixa.



Fim dos Regimes Especiais

Benefícios fiscais fragmentados, como o RET (Regime Especial de Tributação) da construção civil e regimes de SPEs, perdem espaço para as reduções padronizadas de base de cálculo.

Fundamentos Legais da Reforma Tributária

Janela de opção: 1º a 30/09/2026 | Efeitos: a partir de 01/01/2027

CONSTITUIÇÃO FEDERAL E LEIS COMPLEMENTARES e ATO CONJUNTO

- ✓ EC nº 132 de 20/12/2023.
- ✓ LC nº 214 de 16/01/2025.
- ✓ LC nº 227 de 13/01/2026.
- ✓ ATO Conjunto RFB/CGIBS nº 1 de 22/12/2025

REGULAMENTOS DA CBS e do IBS

- ✓ Decreto nº 12.955 de 29/05/2026
- ✓ Resolução CB IBS nº 6 de 30/04/2026

OUTRAS NORMAS

- ✓ Resolução CGSN nº 186 de 09/04/2026
- ✓ Resolução CGSN nº 189 de 23/04/2026
- ✓ ATO Conjunto RFB/CGIBS nº 4 de 30/07/2026

IMPORTANTE: a opção pelo regime regular de IBS/CBS poderá ser cancelada, em caráter irretratável, até 30/11/2026.

Regime Regular x Regime Único: impacto para o crédito de IBS/CBS

Exemplo: escritório de contabilidade optante pelo Simples Nacional

REGIME REGULAR — "HÍBRIDO"

IBS e CBS são apurados e recolhidos fora do DAS.

✓ A empresa pode apropriar créditos de IBS/CBS nas aquisições, observadas as regras da não cumulatividade.

✓ As operações permitem o tratamento de crédito ao cliente, conforme as regras do regime regular.

Para um escritório: aluguel, energia, internet, sistemas, ferramentas e serviços de terceiros podem gerar créditos, quando atendidos os requisitos legais.

REGIME ÚNICO DO SIMPLES

IBS e CBS permanecem dentro do DAS.

✗ A empresa não apropria créditos próprios de IBS/CBS sobre suas compras.

✗ Não transfere ao cliente o crédito calculado pelo regime regular; o adquirente terá o crédito permitido pela sistemática específica do Simples.

A escolha deve considerar o perfil dos clientes, a estrutura de custos e o peso das aquisições tributadas.

Escritório de Contabilidade no Simples Nacional poderá tomar crédito

Janela de Oportunidade

Regime Regular da CBS e IBS

Créditos:

- Aluguel, energia elétrica, água, condomínio.
- Sistemas: Domínio, Questor, outros
- Sites: Econet, lob online, outros
- Ferramentas Tecnológicas
- Serviços de terceiros / parcerias

Débitos:

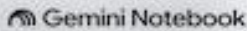
- Destaca CBS e IBS nos DFE's
- Transfere Crédito aos clientes PJ (LP, LR e SN híbrido)
- Reduz custo clientes
- Rever a opção a cada 06 meses
- Serviços de terceiros / parcerias

IMPORTANTE: Clientes irão querer créditos, o custo para o cliente será menor.

O Regime Específico Imobiliário

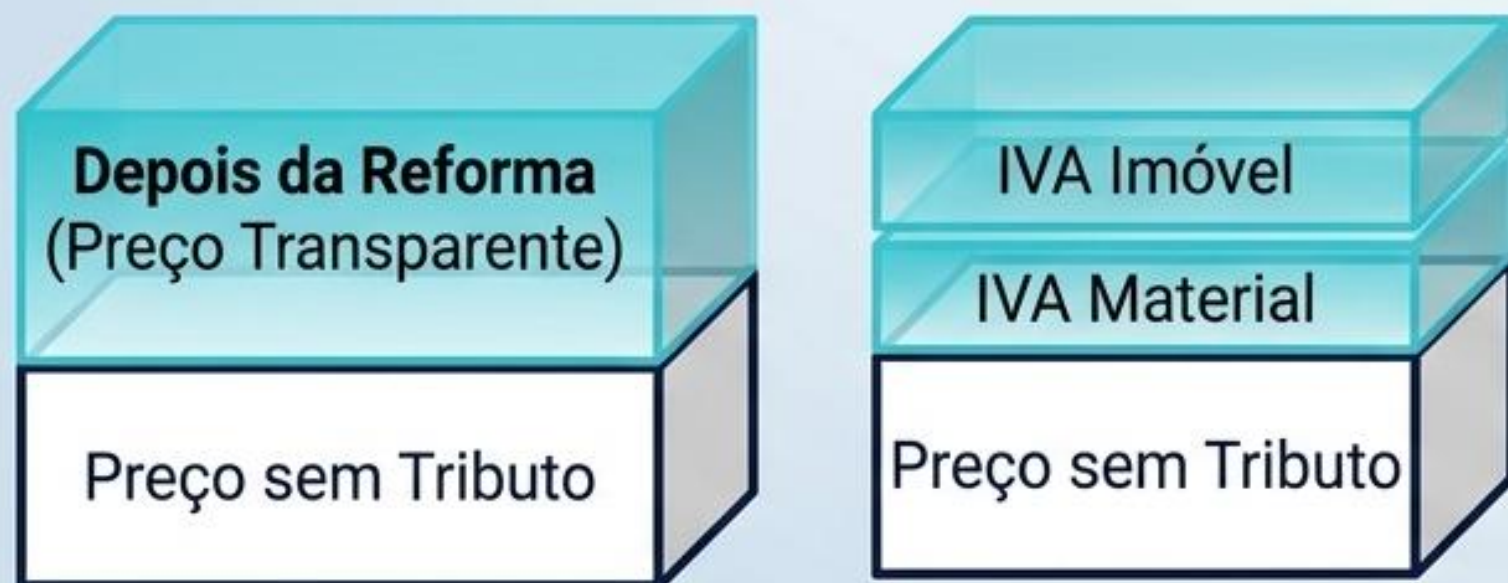
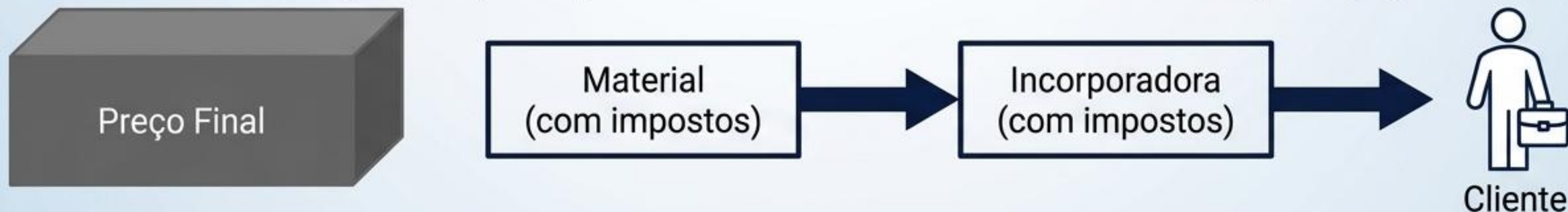
Alíquota Base de Referência do IVA = 27%

	Operação	Redutor Legal	Alíquota Efetiva Teto (IVA)	Momento do Fato Gerador
1	Incorporação, Loteamento, Alienação e Construção Civil	-50%	13,5%	Ato da alienação / Fornecimento
2	Locação, Cessão Onerosa e Arrendamento	-70%	8,1%	Pagamento mensal
3	Aluguel por Temporada	-40%	16,2%	Pagamento mensal
4	Intermediação Imobiliária / Administração	-50%	13,5%	Pagamento mensal

* Percentuais aplicados sobre a Base de Cálculo após as deduções legais (Redutor de 

Transparência na Cadeia Imobiliária

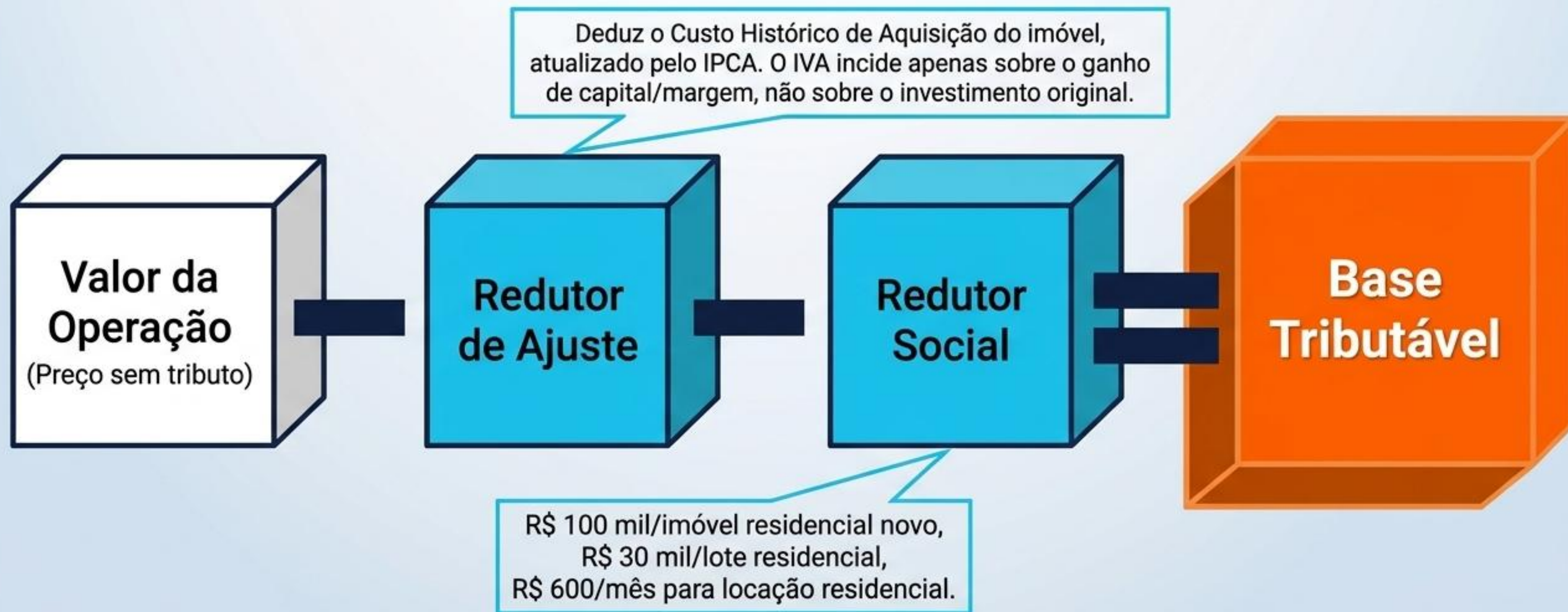
Antes da Reforma (Preço Opaco) - O imposto está dentro da caixa. O cliente não sabe quanto paga de tributo.



O preço-base do imóvel é isolado. O IVA é calculado por fora (bottom-up) e apresentado como um acréscimo claro.

Quem financia o imposto da cadeia é o Consumidor Final Não Contribuinte. O valor do imóvel passará a ser negociado "sem tributos", com o IVA sendo um aditivo explícito na operação.

Desconstruindo a Base de Cálculo



A Base de Cálculo é drasticamente menor que o Valor da Operação. Dois imóveis vendidos por R\$ 1 Milhão podem ter cargas tributárias completamente diferentes dependendo de seus Redutores de Ajuste.

Estudo de Caso 1: Operações de Venda

Venda de Imóvel Residencial Novo	
Valor da Operação:	R\$ 1.000.000
(-) Redutor Social:	R\$ 100.000
(=) Base de Cálculo:	R\$ 500.000
Cálculo do Imposto (13,5%):	
CBS:	R\$ 21.250
IBS:	R\$ 46.250
IVA Total:	R\$ 67.500
Alíquota Efetiva Final: 6,32%	

Venda de Imóvel Usado/Comercial	
Valor da Operação:	R\$ 1.000.000
(-) Redutor de Ajuste:	R\$ 400.000
(-) Redutor Social:	R\$ 0
(=) Base de Cálculo:	R\$ 600.000
Cálculo do Imposto (13,5%):	
CBS:	R\$ 25.500
IBS:	R\$ 55.500
IVA Total:	R\$ 81.000
Alíquota Efetiva Final: 7,49%	

A eficiência fiscal no mercado de usados dependerá inteiramente da comprovação e atualização (IPCA) do custo de aquisição (Redutor de Ajuste).

Estudo de Caso 2: Operações de Locação

Aluguel Residencial Padrão

Valor: R\$ 3.000/mês

(-) Redutor Social: R\$ 600

(=) Base de Cálculo: **R\$ 2.400**

Imposto (IVA 8,1%): **R\$ 191**

Alíquota Efetiva: 6,09%

Aluguel Corporativo (Comercial)

Valor: R\$ 3.000/mês

(-) Redutor Social: R\$ 0

(=) Base de Cálculo: **R\$ 3.000**

Imposto (IVA 8,1%): **R\$ 243**

Alíquota Efetiva: 7,49%

Aluguel por Temporada

Valor: R\$ 3.000/mês

Redutor Legal Reduzido: -40%

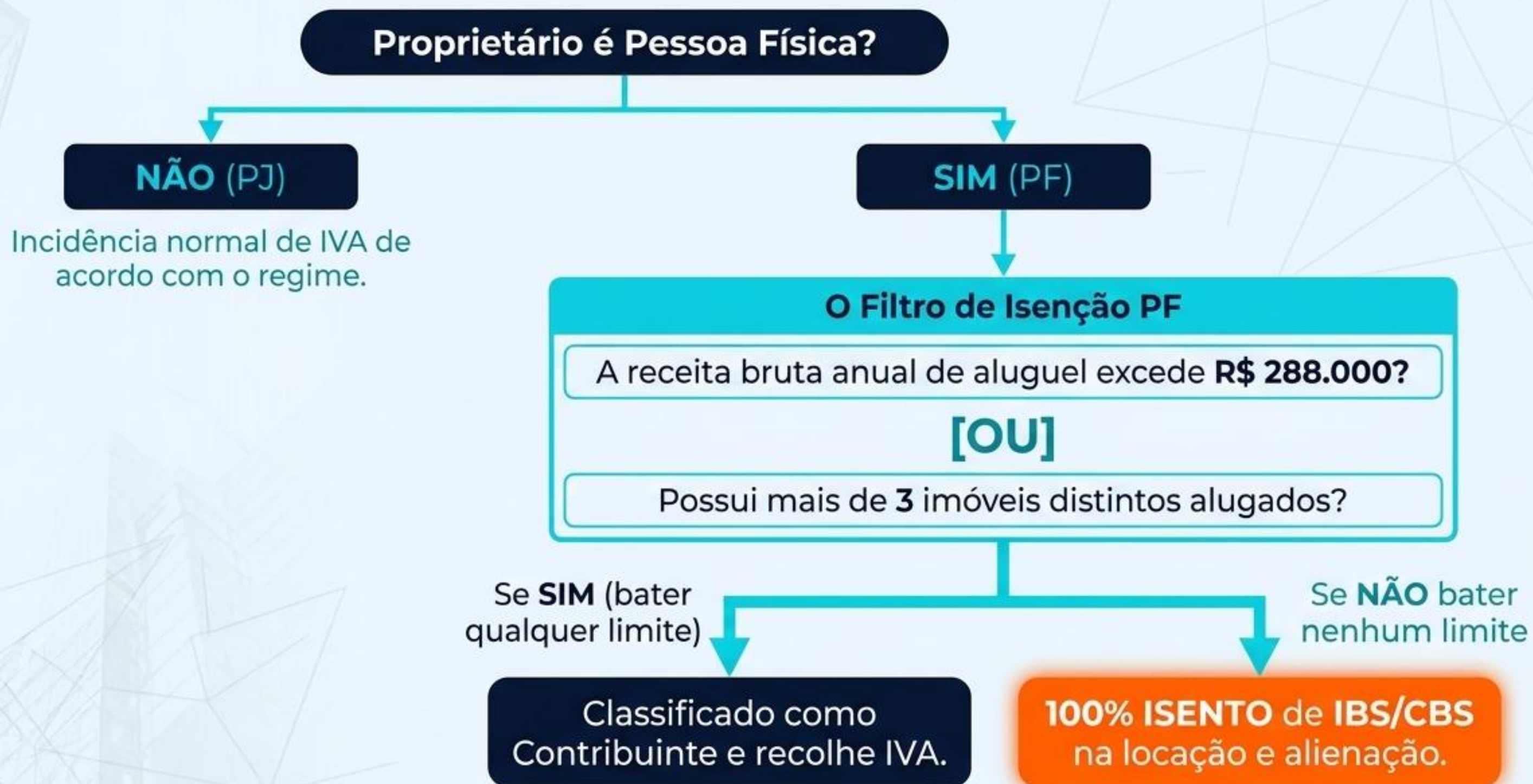
Base Teto: 16,2%

Imposto: **R\$ 486**

Alíquota Efetiva: 13,94%

A locação por temporada perdeu o apelo fiscal, operando com mais do dobro da carga efetiva do aluguel residencial tradicional.

O Limiar de Isenção para Investidores



Nota Estratégica: A regra protege o pequeno investidor, mas obriga quem tem grandes carteiras físicas a repensar sua estrutura patrimonial (Holdings).

Impactos na Intermediação e Comissões

Cenário Base:
Venda de Imóvel
de R\$ 1.000.000

Valor Bruto da Comissão Média: R\$ 60.000 (6% do VGV)

O Serviço de Intermediação tem redutor de 50%.
A alíquota do IVA da comissão é de 13,5%.

Dedução do Imposto (CBS R\$ 2.247 + IBS R\$ 4.890)
= Total descontado: - R\$ 7.137

Valor Líquido no Bolso do Corretor/Imobiliária: R\$ 52.863

A Nova Dinâmica do IVA: Como o imposto é 'por fora', a imobiliária precisa decidir se **ADICIONA** os 13,5% em cima dos 6% (onerando o vendedor) ou se **ABSORVE** os 13,5% de dentro dos 6% (reduzindo sua margem).

Matriz de Decisão: Estruturação de Comissões

Vendedor é NÃO CONTRIBUINTE
(Ex: PF comum)

Opção de Cobrança: Comissão LÍQUIDA a 6% (Corretor absorve o IVA).

Resultado Líquido do Corretor: R\$ 56.300

Por que funciona: O PF não pode gerar crédito do imposto. Pedir que ele pague o IVA 'a mais' encareceria a operação sem benefício. Opção comercialmente justa.

Vendedor é CONTRIBUINTE
(Ex: Incorporadora/PJ)

Opção de Cobrança: Comissão BRUTA (6% + IBS/CBS cobrados 'por fora').

Resultado Líquido do Corretor: R\$ 60.000
(ou até R\$ 63.900 dependendo da base)

Por que funciona: A Incorporadora pode se creditar 100% do IVA pago na comissão do corretor (Não Cumulatividade Plena). Não há razão comercial para o vendedor recusar o pagamento do imposto destacado, pois vira crédito para ele.

O Novo Dilema do Simples Nacional

Para optantes do Simples (INSS e IR/CSLL inalterados),
ISS, PIS e COFINS viram **IVA Dual**.

Caminho A

Manter-se 100% no Simples Antigo

Mecânica: Recolhe guia unificada como hoje.

Risco Comercial: NÃO permite que o cliente (incorporadora) aproprie crédito total do IBS/CBS sobre a comissão paga.

Resultado: A imobiliária pode perder competitividade B2B.

Caminho B

Recolher IVA 'Por Fora' do Simples

Mecânica: A imobiliária exclui o IVA da guia do Simples e o apura no regime normal (13,5% com redutor).

Vantagem Comercial: Permite transferir crédito integral para as incorporadoras e investidores, tornando seu serviço mais atraente no mercado corporativo.

Os Novos Eixos de Gestão

Diagnóstico Tributário e Precificação

Ação: Recalcular a margem de todas as unidades em estoque simulando o “Redutor de Ajuste”.

Preços de tabela terão que separar claramente o valor da unidade e a carga de IVA transferida.

Revisão de Contratos de Locação

Ação: Contratos vigentes e futuros devem conter cláusulas expressas sobre o repasse do IBS/CBS.

A responsabilidade financeira sobre o imposto transparente muda o Custo Total de Ocupação (CTO) do inquilino.

Planejamento Societário e Patrimonial

Ação: O fim de diversos benefícios do RET e regimes estaduais obrigará a reestruturação da governança de novos empreendimentos.

Carteiras de imóveis de PFs com mais de 3 unidades exigirão profissionalização em estruturas PJs (Holdings).

O Blueprint Estratégico: 5 Passos de Adequação até 2027

1

Mapear Exposição

Auditoria imediata de contratos vigentes, carteira de imóveis e operações sensíveis à nova alíquota.

2

Modelagem Matemática

Simulação da carga tributária tributária aplicando Redutores de Ajuste e Social ao custo histórico da carteira.

3

Revisão Contratual

Readequação imediata de cláusulas de repasse tributário em locações e promessas de compra e venda.

4

Reestruturação Societária

Reavaliação de Holdings, SPEs SPEs e regimes de tributação (Lucro Real vs. Presumido vs. Simples) frente ao fim dos benefícios atuais.

5

Monitoramento Ativo

Acompanhamento contínuo da regulamentação complementar que definirá as regras finais de transição até 2033.

“A Reforma Tributária não é um evento. É um processo.”

O empresário que se planeja com antecedência transforma a adequação regulatória em uma vantagem competitiva definitiva.

Prof. Ricardo Prado | RPKR Gestão Empresarial & Prado & Bastos Advogados

www.rpkr.com.br | [@rprado.taxsp](https://twitter.com/rprado.taxsp)