

GUIA DA REFORMA TRIBUTÁRIA PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO

MANUAL PARA IMOBILIÁRIAS E CORRETORES DE IMÓVEIS

Emenda Constitucional nº 132/2023 e Lei Complementar nº 214/2025



GUIA DA REFORMA TRIBUTÁRIA PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO
MANUAL PARA IMOBILIÁRIAS E CORRETORES DE IMÓVEIS
Emenda Constitucional nº 132/2023 e Lei Complementar nº 214/2025

ELABORAÇÃO

Conselho Federal e Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis
em parceria com RExperts Consultoria e Educação

AUTORES

Guilherme Nunes Lapo
Cláudio Ricaldoni

DESIGN

Gabriel Gomes (GOMA Design)



SUMÁRIO

PALAVRA DO PRESIDENTE	5
ESTRUTURA DO NOVO SISTEMA TRIBUTÁRIO	7
NOVA DINÂMICA DE PRECIFICAÇÃO	9
GUIA RÁPIDO DOS REGIMES DE TRIBUTAÇÃO	11
REGIME DE TRANSIÇÃO IVA	13
REDUTORES DE BASE DE CÁLCULO	15
CIB E SINTER O QUE SÃO?	17
ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS	19
LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	23
QUEM SÃO OS CONTRIBUINTES?	27
INTERMEDIACÃO	29
COMO É CALCULADA A COMISSÃO?	31
TRIBUTAÇÃO NO MODELO ASSOCIATIVO	35
NOVAS REGRAS PARA EMISSÃO DE NOTA FISCAL	37
GLOSSÁRIO	38
CONCLUSÃO	42

PALAVRA DO PRESIDENTE



Ilustres Colegas,

Na palavra RE-FORM-A, o prefixo RE, do latim, significa “de novo”. O radical “form” sugere “forma” ou “estrutura”. O sufixo “a” (nominal) indica que a palavra é feminina. Da análise desses elementos mórficos do termo, podemos deduzir que a Reforma Tributária (RT) veio para “dar nova forma” à tributação. É o que já está ocorrendo com o processo tributário brasileiro. Ele está sendo feito de novo, reformulado!

Depois de mais de 30 anos de idas e vindas pelo Congresso Nacional brasileiro, finalmente, a esperada Reforma, configurada pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025, começa a sair do papel. A fase de transi-

ção para o novo sistema começou no dia 1º de janeiro de 2026 e, com avanços progressivos, irá até 31 de dezembro de 2032. Assim, a partir de 1º de janeiro de 2033, a Reforma deverá estar em pleno vigor.

Sem a RT, o Brasil estaria em dessintonia com o resto mundo. Hoje, 168 países já adotam o IVA (Imposto sobre Valor Agregado) para tributação de bens e serviços separadamente. Em tese, essa é a forma mais transparente e sem risco de cobrança em cascata (multiplicidade). O problema é que, durante os próximos sete anos (fase de transição), teremos de conviver simultaneamente com regras novas e antigas, até a completa extirpação destas (atuais) no final de 2032.

Os princípios básicos da RT são: simplificação, transparência, justiça tributária e não onerosidade. Todos são importantes! Contudo pensamos que os mais relevantes são o primeiro e o último.

Em tese, portanto, a RT não implicará aumento da carga tributária. Haverá, sim, a substituição de alguns tributos pelo IVA, entendido como único, ainda que de forma dual (imperceptível na prática). Quanto à simplicidade, acreditamos que virá com o tempo, com o uso continuado da nova modalidade.

Por ora, no entanto, a complexidade de entendimento é o que predomina. Dai a necessidade de criação deste Guia da RT para o Mercado Imobiliário. Para isso, com o apoio dos 27 Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis, contratamos uma das melhores e mais conceituadas assessorias econômicas do Brasil – quiçá a melhor – a RExperts, que se aprofundou no tema da forma mais abrangente possível, porém esmerando-se para apresentá-lo de forma sintética e compreensível a todos.

Boa leitura, bons estudos, boa compreensão!

JOÃO TEODORO DA SILVA

Presidente – Sistema Cofeci-Creci

Brasília, fevereiro de 2026

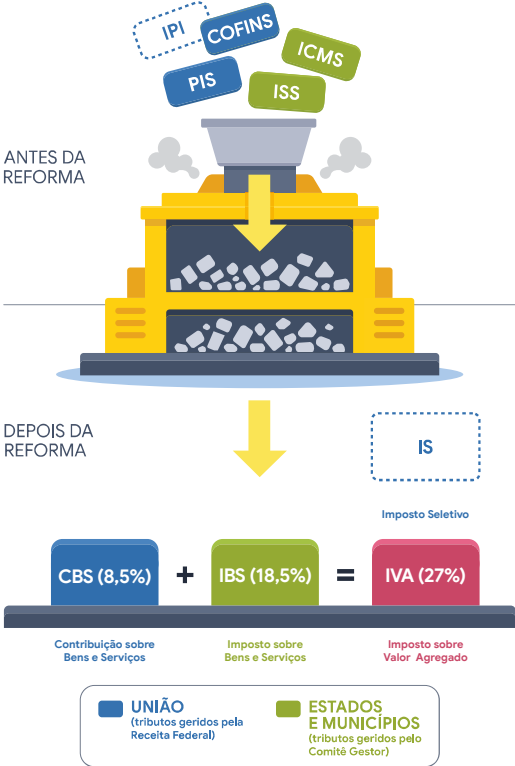
ESTRUTURA DO NOVO SISTEMA TRIBUTÁRIO

O IVA (Imposto sobre Valor Agregado), adotado em diversos países, é um modelo que, no Brasil, unifica tributos incidentes sobre o consumo em uma lógica única, reduzindo sobreposições e tornando a tributação mais transparente ao longo da cadeia. No Brasil, a Reforma Tributária criou o chamado IVA “dual”, dividido em dois componentes: a CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços), de competência federal, e o IBS (Imposto sobre Bens e Serviços), de competência de estados e municípios. Na prática, estes substituem um conjunto de tributos atuais por um sistema mais integrado, com regras padronizadas e incidência concentrada no consumo.

Além disso, foi instituído o IS (Imposto Seletivo), voltado a desestimular o consumo de produtos considerados prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente. Já o IPI (Imposto sobre Produtos Industrializados) tende a permanecer de forma mais restrita, aplicável a situações específicas, como mecanismos de equilíbrio para benefícios fiscais. Tanto o IS quanto o IPI não se aplicam diretamente aos negócios imobiliários e à intermediação, de modo que, nesse contexto, o foco recai sobre a CBS e o IBS.

O IBS será administrado por um Comitê Gestor (CG-IBS), uma nova instituição prevista na Reforma Tributária para coordenar a arrecadação, a compensação e a distribuição do imposto entre estados, Distrito Federal e municípios. A ideia é padronizar procedimentos, reduzir divergências entre legislações locais e dar mais previsibilidade ao recolhimento e ao repasse da arrecadação. Ficará a Receita Federal do Brasil responsável apenas pela CBS.

ATENÇÃO: A reforma trata de tributos sobre o consumo e não sobre a renda. Portanto, IRPJ (Imposto de Renda de Pessoa Jurídica) e CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) seguem com as regras específicas nos regimes de apuração aplicáveis (lucro presumido, lucro real, RET e Simples Nacional). Os impactos no regime Simples Nacional serão abordados mais adiante.



A alíquota total de 27,0% é atualmente apresentada como um indicativo de referência pelo governo. Ela ainda não é definitiva e será definida com a regulamentação, podendo ser maior que 27%.

NOVA DINÂMICA DE PRECIFICAÇÃO

Antes da reforma, era comum que empresas precificassem produtos e serviços com os tributos embutidos no valor final. O preço apresentado ao cliente incorporava portanto a carga de tributos como PIS, Cofins, ICMS, ISS e IPI em hipóteses específicas. Nessa lógica, o cliente enxerga um preço único, sem identificar claramente quanto daquele total corresponde a impostos.

Depois da reforma, o IVA passa a ser destacado por fora do preço, aumentando a transparência da composição do valor cobrado do cliente.

O “vendedor” do produto ou serviço poderá apresentar ao seu cliente o preço destacado do IVA, ou o valor total com tributo que deve ser desembolsado. Sendo certo que, independentemente da maneira de como for apresentado ao cliente, haverá o destaque do IVA.

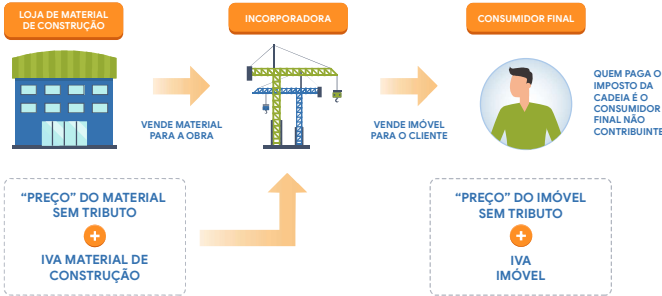


CRÉDITO E NÃO CUMULATIVIDADE

Essa nova dinâmica se conecta a um pilar central do novo sistema tributário: a não cumulatividade. A reforma busca eliminar o efeito cascata, permitindo o aproveitamento de créditos tributários ao longo da cadeia econômica por contribuintes. Em termos práticos, o imposto pago em etapas anteriores pode gerar crédito para abater do imposto devido nas etapas seguintes, desde que o agente seja contribuinte e não o consumidor final na operação.

Exemplo simplificado da lógica do IVA: na aquisição de insumos de obra por uma incorporadora junto a uma loja de materiais de construção incide IVA sobre essa operação. O imposto pago nessa etapa gera crédito fiscal para a incorporadora, que poderá utilizá-lo para compensar o IVA devido nas etapas seguintes da cadeia.

Ao formar o preço do imóvel, a incorporadora apura o IVA incidente sobre a sua própria operação e desconta os créditos acumulados na compra dos insumos. Na venda do apartamento ao consumidor final, o IVA é destacado e incorporado ao preço da unidade. Se o comprador final não for contribuinte do imposto e não apropriar créditos, a carga tributária se concentra na etapa final do consumo, que é justamente o objetivo do modelo de IVA.



ATENÇÃO: os créditos de IVA gerados na compra de insumos e serviços são apropriados pelo contribuinte. Os créditos originados em operações específicas passam a compor um saldo geral do contribuinte para fins de compensação ou ressarcimento na apuração do tributo. Já o consumidor final não contribuinte paga o IVA de serviços e insumos que comprar, sem a possibilidade de uso de créditos ou ressarcimento.

GUIA RÁPIDO DOS REGIMES DE TRIBUTAÇÃO

Regime Geral¹. É o regime padrão aplicável à maior parte das atividades econômicas, como indústria, comércio e prestação de serviços, sem reduções específicas de alíquota. Nesse modelo, o IVA segue a sistemática de crédito e débito, permitindo, em regra, a apropriação de créditos conforme as regras do IVA, o que reduz o efeito cumulativo ao longo da cadeia.²

Regime Diferenciado². Aplica-se a atividades consideradas de relevância social ou com maior complexidade operacional, como alguns serviços de saúde, educação, profissões regulamentadas (advogados, contadores etc.) e outras hipóteses previstas em lei. Nesse regime, o IVA pode ter alíquotas reduzidas e regras próprias para créditos e compensações, mantendo, ainda assim, a lógica do Regime Regular baseada em crédito e débito.²

Regime Favorecido. Abrange regimes como MEI e Simples Nacional, que não adotam integralmente a sistemática de crédito e débito típica do IVA, além da Zona Franca de Manaus⁴. Nesses casos, o recolhimento segue uma lógica simplificada e, como regra, não gera créditos para o tomador em determinadas hipóteses (por exemplo, na contratação de MEI). Dependendo do caso, pode existir opção pelo Regime Regular, observadas as condições legais aplicáveis.

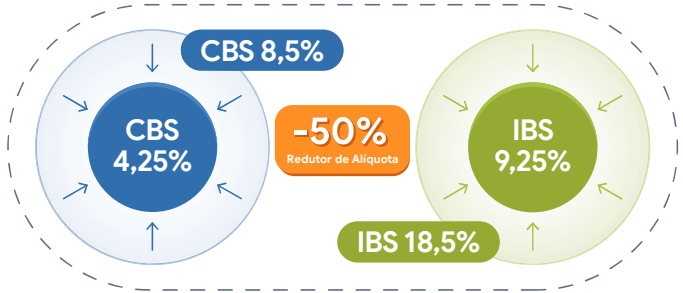
Regime Específico³. Um regime desenhado para setores cuja natureza demanda adaptações na tributação pelo IVA, incluindo mineração, petróleo, turismo, serviços financeiros e o mercado imobiliário. No caso das operações imobiliárias, a lei prevê regras próprias de apuração, com possibilidade de alíquotas reduzidas, redutores de base tributável e mecanismos de transição específicos.³

REDUTOR DE ALÍQUOTA

No Regime Específico do mercado imobiliário, haverá uma fórmula para cálculo do "IVA imobiliário". Essa fórmula contará com dois redutores: os redutores de base e o redutor de alíquota. Na tabela abaixo, indica-se que as alíquotas padrões do regime geral terão redutores dependendo da atividade realizada.

OPERAÇÃO	REDUTOR DE ALÍQUOTA	CONTRIBUINTE ⁵	MOMENTO DO FATO GERADOR ⁶
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	50%	ALIENANTE	ATO DA ALIENAÇÃO (DEVIDO NO MOMENTO DO PAGAMENTO)
PARCELAMENTO DO SOLO	50%	ALIENANTE	ATO DA ALIENAÇÃO (DEVIDO NO MOMENTO DO PAGAMENTO)
ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS	50%	ALIENANTE	ATO DA ALIENAÇÃO (INDEPENDENTEMENTE DO VALOR SER PAGO PARCELADO)
LOCAÇÃO, CESSÃO ONEROSA OU ARRENDAMENTO	70%	LOCADOR, CEDENTE OU ARRENDADOR	MOMENTO DO PAGAMENTO
HOTELARIA OU STR (SHORT-TERM RENT – LOCAÇÃO POR PERÍODOS INFERIORES A 90 DIAS)	40%	PRESTADOR DOS SERVIÇOS	MOMENTO DO PAGAMENTO
ADMINISTRAÇÃO DE BENS E INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA	50%	PRESTADOR DOS SERVIÇOS	MOMENTO DO PAGAMENTO
CONSTRUÇÃO CIVIL	50%	PRESTADOR DOS SERVIÇOS	FORNECIMENTO DO SERVIÇO

EXEMPLO DE UMA OPERAÇÃO DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA:



¹ Art. 1 a 125 da LC nº 214/25. ² Art. 126 a 171 da LC nº 214/25. ³ Art. 172 a 270 da LC nº 214/25. ⁴ A tributação na ZFM seguirá o princípio da manutenção dos incentivos fiscais. Para mais informações, verificar a LC nº 214/2025.

⁵ O adquirente poderá ser considerado contribuinte no caso de adjudicação, remição e arrematação em leilão judicial de bem imóvel. ⁶ Art. 254.

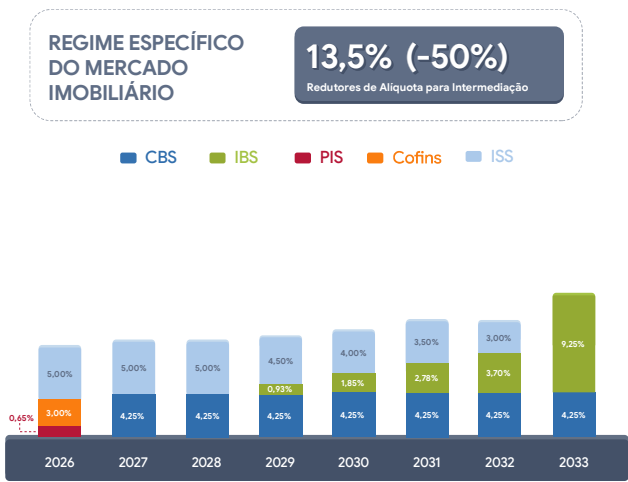
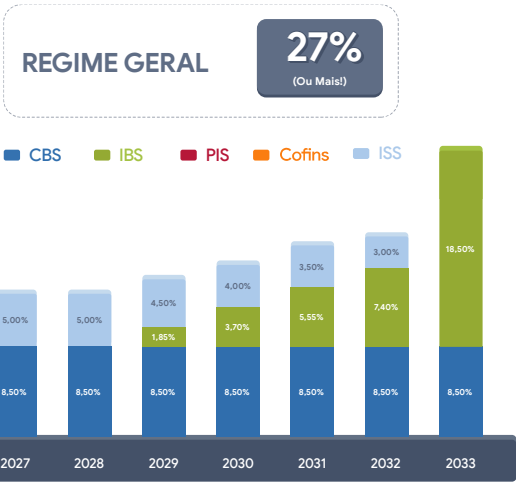
REGIME DE TRANSIÇÃO IVA

As alíquotas do IVA entram em vigor forma gradual em um regime de transação, iniciando em 2026 até 2032. Em 2026, há um ano de teste com 1% de IVA, compensado por equivalente de PIS e Cofins (podendo ser dispensado do pagamento), sem expectativa de aumento de carga apenas pela introdução do novo modelo. A intenção é testar a apuração, recolhimento e sistemas antes da vigência plena. Em 2027 e 2028, a CBS entrará em vigor plenamente (o IBS de 0,1% será aplicado podendo ser compensado por equivalente na CBS). A partir de 2029, inicia-se a transição do IBS em "escadinha" até 2032: 10% da alíquota em 2029, 20% em 2030, 30% em 2031, 40% 2032 e 100% em 2033. Dessa maneira, o IBS passará a substituir progressivamente o ISS e o ICMS ao longo dos anos. Em termos práticos, a parcela de IBS cresce em etapas sucessivas enquanto a parcela de ISS e de ICMS diminuem na mesma proporção, até que, em 2033, o IBS esteja plenamente implementado e o ISS e o ICMS sejam extintos. Essa "escadinha" foi desenhada para evitar uma mudança abrupta de arrecadação e permitir a adaptação de empresas, municípios e sistemas de apuração. As regras de transição também se aplicam aos regimes diferenciados e ao regime específico do mercado imobiliário. Assim, mesmo com regras próprias, as alíquotas efetivas do setor também sobem

gradualmente até atingir o patamar final em 2033. Como exemplos no mercado imobiliário, a alienação (venda) possui redutor de alíquota de 50%, a locação redutor de 70% e a locação por temporada redutor de 40%. Esses redutores diminuem a alíquota efetiva em relação ao regime geral, mas seguem a mesma lógica de transição ao longo do período. Para corretores de imóveis e imobiliárias, essa transição é particularmente relevante porque a atividade de intermediação imobiliária, no modelo atual, está sujeita ao ISS. Ao longo do período de transição, a incidência sobre a prestação do serviço deixa de ser exclusivamente municipal e passa, gradualmente, a se concentrar no IBS, tributo compartilhado entre estados e municípios, além da CBS no âmbito federal. Na prática, isso altera a composição do imposto incidente sobre o serviço, exige atenção à precificação e aos documentos fiscais emitidos, bem como demanda acompanhamento das regras aplicáveis em cada etapa do cronograma de transição.



A transição do ISS indicada nos gráficos existirá apenas para prestadores de serviço, portanto, a transição para locação e venda de imóveis não terá a incidência do ISS. Empresas no Simples Nacional terão regime de transição específico.



REDUTORES DE BASE DE CÁLCULO

REDUTOR SOCIAL

O Redutor Social é um redutor da base de cálculo que será aplicado sobre o valor da alienação ou locação do imóvel residencial visando equilíbrio tributário em prol de negócios focados no mercado econômico, embora seja aplicável a imóveis de qualquer valor. O valor do Redutor Social será:



R\$ 100 MIL
POR IMÓVEL
RESIDENCIAL NOVO



R\$ 30 MIL
POR LOTE
RESIDENCIAL



R\$ 600/MÊS
POR IMÓVEL
RESIDENCIAL

REDUTOR DE AJUSTE

O Redutor de Ajuste é um mecanismo que vincula um valor de referência a cada imóvel, com aplicação a partir de 2027, permitindo atualização periódica por IPCA. A finalidade é adequar a base de cálculo do IVA às características do bem e ao histórico do contribuinte, criando um parâmetro que serve de referência para a apuração dos tributos em determinadas operações.

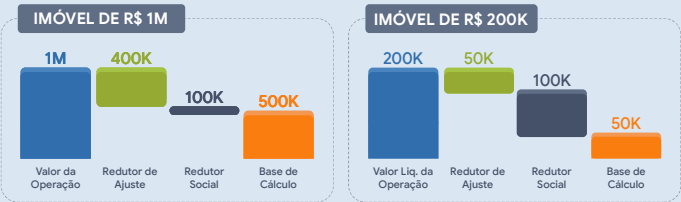
De forma geral, o valor do Redutor de Ajuste pode variar conforme o caso:

- 1. **Imóveis já pertencentes ao contribuinte em 31/12/2026:** considera-se o valor histórico de aquisição ou um valor de referência, por opção do contribuinte.
- 2. **Imóveis em construção em 31/12/2026:** considera-se a soma do custo do terreno e dos gastos contabilizados como custo de produção, além de despesas diretamente relacionadas ao desenvolvimento do bem antes de 01/01/2027.
- 3. **Imóveis adquiridos a partir de 01/01/2027:** considera-se, em regra, o valor de aquisição do bem (ou o redutor "original" aplicável).

ATENÇÃO: outros elementos podem compor ajustes específicos, como ITBI, laudêmio e contrapartidas urbanísticas/ambientais pagas a órgãos públicos. Em regra, o Redutor de Ajuste será aplicável a eventos de alienação e não reduzirá a base de cálculo de locações.



O Redutor Social pode ser utilizado apenas uma vez por imóvel nas operações de venda. Na locação, a lógica é mensal, com aplicação recorrente sobre os aluguéis. Assim como outros redutores, seus valores são atualizados por IPCA a partir da base prevista na legislação (janeiro de 2025).



No imóvel de R\$ 1M, o redutor social corresponde a 10% do valor, enquanto para um imóvel de R\$ 200 mil, o redutor social corresponde a 50% do valor, proporcionando menor base relativa para cálculo do IVA para imóveis econômicos.

CIB E SINTER | O QUE SÃO?

Na seção anterior, vimos que mecanismos como o Redutor de Ajuste dependem da identificação do imóvel e da vinculação de informações cadastrais. Por isso, é importante entender o CIB e o Sinter: o CIB é o cadastro do imóvel, como um “CPF”, e o Sinter é o sistema que concentrará e integrará as informações associadas a esse cadastro. Em perspectiva, entende-se que o Sinter poderá permitir a consulta de dados atualizados do imóvel, inclusive parâmetros relevantes para o cálculo tributário, como o Redutor de Ajuste corrigido pela inflação, ainda que isso dependa de regulamentação e da implementação prática.

RESULTADOS DO CADASTRO IMOBILIÁRIO NO SINTER:

- Consolidar uma base de dados centralizada;
- Aumentar a transparência de informações;
- Possibilidade de análise de dados e confiabilidade nos mesmos;
- Redução da assimetria de informações entre participantes do mercado (possivelmente até gerando mais negócios);
- Fiscalização pelo Estado em relação a valores arrecadados de ITBI e impostos sobre locação e venda de imóveis;
- Inibir operações informais no mercado imobiliário por meio do acompanhamento preciso de transações.



CIB (Cadastro Imobiliário Brasileiro)

Chamado por muitos de “CPF dos imóveis”, faz parte do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter). O cadastro agregará informações cadastrais de imóveis rurais e urbanos.



Sinter (Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais)

Sinter é uma ferramenta de gestão pública que integra, em um banco de dados, diversas informações dos imóveis. Os cartórios, municípios e Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR) passam a integrar informações em um sistema unificado ligado ao Sinter. Será possível ter acesso ao Sinter pelo GOV.BR e com isso ter transparência dos dados “de mercado” cadastrados.



ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

QUAL O VALOR PAGO PELO ADQUIRENTE?



ETAPAS PARA CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO NEGÓCIO (IMÓVEL ADQUIRIDO DE CONTRIBUINTE – PJ OU PF CONTRIBUINTE)

- Etapa 1 – Determinação da base tributável**
1. Identifique o valor da operação, isto é, o preço de alienação do imóvel sem tributo;
 2. Aplique os redutores de base de cálculo, quando cabíveis, como:
 - a) Redutor de Ajuste (valor de referência associado ao imóvel, conforme regras aplicáveis);
 - b) Redutor Social (quando previsto para a operação e para o tipo de imóvel);
 3. Calcule a base tributável, subtraindo os redutores do valor da operação: Base Tributável = Valor da Operação – Redutores de Base de Cálculo;
- Etapa 2 – Apuração do IVA a pagar**
4. Defina a alíquota efetiva aplicável ao mercado imobiliário, considerando o período de transição e o redutor de alíquota previsto para o tipo de transação (50% para alienação de imóveis);
 5. Calcule o IVA da operação aplicando a alíquota efetiva sobre a base tributável: IVA da Operação = Base Tributável x Alíquota Efetiva;
- Etapa 3 – Apuração do valor total do negócio**
6. O Valor Total do Negócio corresponde à soma do Valor da Operação (preço da venda sem tributo) ao IVA calculado.

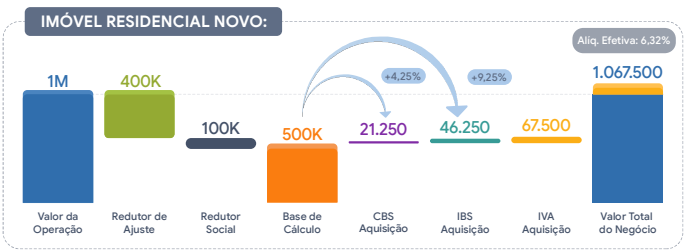


Quando o vendedor não é contribuinte, não há incidência de IVA na operação. Nessa hipótese, na venda do imóvel, o comprador desembolsa apenas o valor da operação (preço sem o IVA). Já quando o imóvel é adquirido de um contribuinte (pessoa jurídica ou pessoa física contribuinte), o comprador paga o valor da operação acrescido do IVA. Obs.: Lembrando que o contribuinte poderá ter créditos de IVA a utilizar.

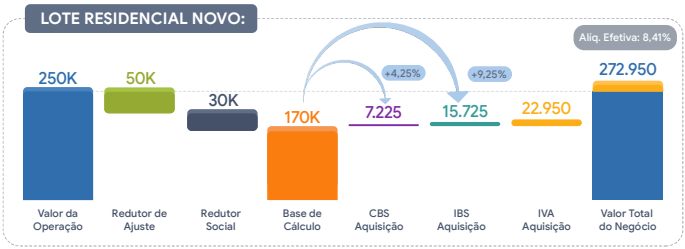
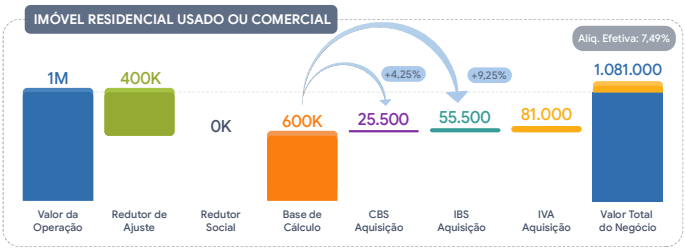
EXEMPLOS DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS COM A REFORMA TRIBUTÁRIA

Os gráficos apresentam exemplos de cálculo do IVA na alienação de um imóvel com valor de operação de R\$ 1.000.000,00, ilustrando como a base tributável pode ser reduzida antes da aplicação das alíquotas. Em ambos os casos, a lógica é a mesma: parte-se do valor da operação, aplica-se o Redutor de Ajuste (quando cabível) e, em seguida, verifica-se a existência do Redutor Social, que pode reduzir ainda mais a base de cálculo.

No exemplo de imóvel residencial **novo**, além do Redutor de Ajuste (ilustrativo no exemplo), aplica-se também o Redutor Social, o que reduz a base tributável de forma mais significativa. Como consequência, o valor do IVA calculado sobre essa base tende a ser menor, resultando em um IVA total inferior, quando comparado a situações em que o Redutor Social não incide, como imóveis residenciais usados ou comerciais (novos ou usados).



No exemplo de imóvel residencial usado ou comercial, o Redutor de Ajuste permanece aplicável, mas o Redutor Social não pode ser aplicado, elevando a base tributável em relação ao cenário do imóvel residencial novo. Isso se reflete diretamente no imposto apurado: IVA incide sobre uma base maior, aumentando o valor final apresentado no exemplo.

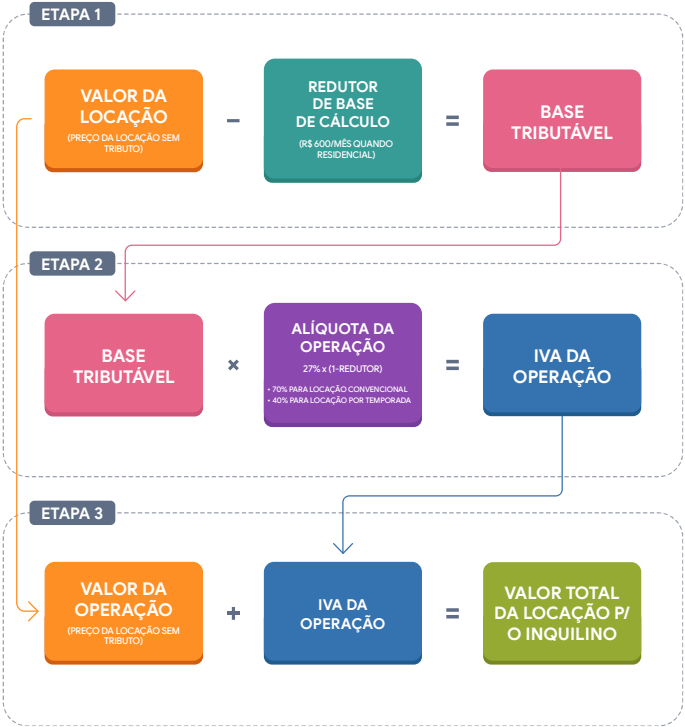


O recolhimento do IVA varia conforme a natureza do imóvel e a forma de pagamento. Em imóvel novo decorrente de incorporação imobiliária ou loteamento, na compra parcelada, o tributo poderá acompanhar o parcelamento. Em imóvel usado, o IVA será devido à vista, mesmo quando o preço é parcelado. Veja na tabela abaixo:

	PREÇO À VISTA	PREÇO PARCELADO
IMÓVEL NOVO	IVA recolhido à vista	IVA recolhido de forma parcelada
IMÓVEL USADO	IVA recolhido à vista	IVA recolhido à vista

Aliquota efetiva = IVA / Valor Total do Negócio

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS



ETAPAS PARA CÁLCULO DO VALOR TOTAL DA LOCAÇÃO

Etapa 1 – Determinação da base tributável

1. Sobre o valor da locação (valor sem tributo) aplique o redutor de base de cálculo, quando cabível. Na locação, não há Redutor de Ajuste, mas pode haver o Redutor Social para locações residenciais. Atenção: não há Redutor Social para locação por temporada.
2. Calcule a base tributável: Base Tributável = Valor do Aluguel – Redutor aplicável;

Etapa 2 – Determinação do IVA a pagar.

3. Defina a alíquota efetiva aplicável ao caso, considerando que para locação (residencial ou comercial) de longo prazo, o redutor de alíquota é de 70%, enquanto para locação por temporada é de 40%.
4. Apure o IVA da operação: IVA da Operação = Base Tributável x Alíquota Efetiva.

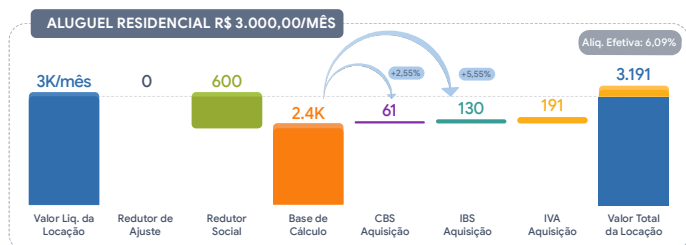
Etapa 3 – Obtenha o valor total desembolsado pelo inquilino

5. Calcule: Total = Valor do Aluguel + CBS/IBS da Operação.

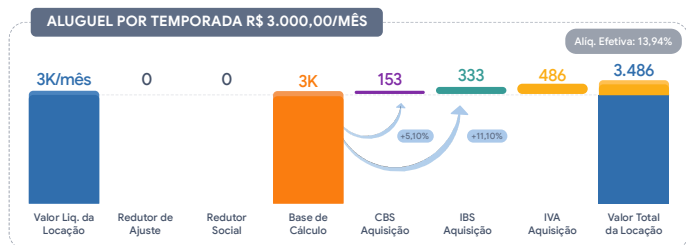


Para o cálculo do IVA em alugueis, não há a aplicação do Redutor de Ajuste, porém há a aplicação de R\$ 600 /mês de Redutor Social apenas para imóveis residenciais, independente de serem usados ou não. Novamente o Redutor Social se mostra mais relevante em imóveis de menor valor, como podemos ver nos exemplos a seguir. Relembrando: caso o proprietário seja não contribuinte, não há IVA.

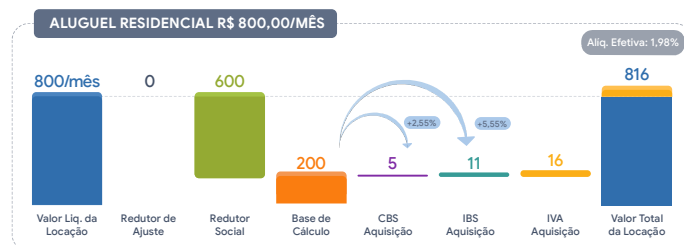
No exemplo de **aluguel residencial de R\$ 3.000/mês**, o Redutor Social de R\$ 600/mês reduz a base de cálculo para R\$ 2.400, sobre a qual são apurados CBS e IBS. O resultado é que o valor total desembolsado pelo inquilino fica acima do valor do aluguel, incorporando o IVA da operação.



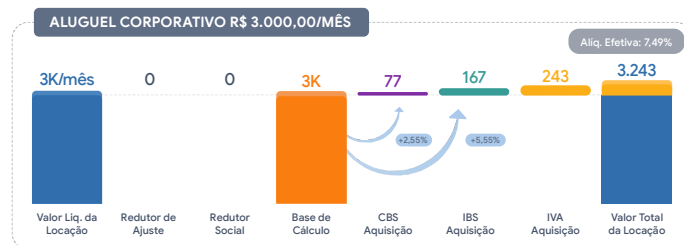
ATENÇÃO: no caso da locação por temporada, o redutor de alíquota não é mais 70%, mas sim 40%!



No exemplo de **aluguel residencial de R\$ 800/mês**, o mesmo Redutor Social de R\$ 600/mês reduz significativamente a base de cálculo, que passa a R\$ 200. Por isso, o IVA apurado é proporcionalmente menor, evidenciando que o redutor é mais relevante em aluguéis de menor valor.



No exemplo de **aluguel corporativo de R\$ 3.000/mês**, não há Redutor Social, pois ele se aplica apenas a imóveis residenciais. Assim, a base de cálculo permanece em R\$ 3.000, elevando o IVA apurado e, consequentemente, o valor total desembolsado na operação.



QUEM SÃO OS CONTRIBUINTES?

São considerados contribuintes do IVA as pessoas físicas e jurídicas que realizam operações sujeitas a esses tributos, nos termos definidos pela legislação. No caso das pessoas jurídicas, enquadram-se como contribuintes aquelas que não estejam submetidas a regimes favorecidos, como o MEI ou o Simples Nacional. PIS e Cofins serão substituídos pela CBS e o ICMS e ISS pelo IBS. O IPI será zerado. Já as pessoas físicas passam a ser consideradas contribuintes quando, em determinado ano-calendário, atingem critérios objetivos relacionados à quantidade de operações ou ao volume de receitas com bens imóveis, tanto em atividades de locação quanto de venda, passando, a partir daí, a se submeter ao regime regular de incidência do IVA.



PESSOA JURÍDICA (PJ)

Qualquer Pessoa Jurídica (PJ) que não esteja em regime favorecido (ex.: MEI e Simples Nacional)



PESSOA FÍSICA (PF)

Uma pessoa física será considerada pela legislação como contribuinte de CBS/IBS caso alugue ou venda uma quantidade específica de ativos ou negócios imobiliários em um determinado ano-calendário.

As pessoas físicas que realizarem operações com bens imóveis serão consideradas contribuintes do regime regular do IVA caso:



Os parâmetros de R\$ 240 mil/ano e R\$ 288 mil/ano são corrigidos por IPCA a partir de janeiro de 2025.

INTERMEDIACÃO

CONTRIBUINTES NA INTERMEDIACÃO

Na intermediação e na administração de imóveis, a reforma tributária promove a substituição do conjunto de tributos incidentes sobre serviços pelo modelo do IVA Dual. Antes da reforma, a atividade estava sujeita ao ISS, com alíquotas variáveis conforme o município, além do PIS e da Cofins, com tratamento distinto para pessoas físicas e jurídicas. Com a reforma, esses tributos são unificados no IVA, passando a incidir de forma não cumulativa sobre a prestação do serviço, mantendo-se, porém, inalteradas as contribuições previdenciárias e o imposto de renda, que continuam a seguir as regras já aplicáveis a cada perfil de contribuinte.



Redutor de alíquota de 50% é aplicável a atividades de intermediação e administração de imóveis.

ANTES DA REFORMA

DEPOIS DA REFORMA



PESSOA FÍSICA AUTÔNOMA

- PAGA ISS (IMPOSTO MUNICIPAL) COM ALÍQUOTAS E REGRAS QUE VARIAM POR CIDADE.
- NÃO PAGA PIS E COFINS
- INSS: CONTRIBUIÇÃO DE 11% SEM SALÁRIO MÍNIMO OU 20% SEM SALÁRIO CONTRIBUIÇÃO*
- IR/CSLL: PAGA ALÍQUOTA PROGRESSIVA DE IR PESSOA FÍSICA (0% A 27,5%). NÃO PAGA CSLL

- ISS, PIS E COFINS SÃO CONVERTIDOS EM IVA DUAL
- COM A REFORMA, O CORRETOR PF TENDE A SER ENQUADRADO COMO CONTRIBUINTE DO IVA, INDEPENDENTE DO VOLUME OU DA HABITUALIDADE DE SUAS OPERAÇÕES. POIS A ATIVIDADE DO CORRETOR SE ENQUADRA COMO PROFISSIONAL
- INSS E IR/CSLL: NÃO HÁ ALTERAÇÃO

ANTES DA REFORMA

DEPOIS DA REFORMA



PESSOA JURÍDICA (IMOBILIÁRIA) LUCRO PRESUMIDO OU REAL

- PAGA ISS ENTRE 2% E 5% SOBRE O FATURAMENTO, A DEPENDER DO MUNICÍPIO.
- PAGA PIS E COFINS. LUCRO PRESUMIDO: 3,65% (CUMULATIVO). LUCRO REAL: 9,25% (NÃO CUMULATIVO)
- INSS: CONTRIBUIÇÃO SOBRE FOLHA DE PAGAMENTO
- IR/CSLL: PAGA ALÍQUOTA SOBRE BASE PRESUMIDA OU LUCRO REAL

- ISS, PIS E COFINS SÃO CONVERTIDOS EM IVA DUAL
- AGORA, A IMOBILIÁRIA PAGARÁ IVA, COM DIREITO DE UTILIZAR CRÉDITOS SOBRE IMPOSTOS PAGOS (NÃO CUMULATIVO)
- INSS E IR/CSLL: NÃO HÁ ALTERAÇÃO

ANTES DA REFORMA

DEPOIS DA REFORMA

SIMPLES NACIONAL

PESSOA JURÍDICA (IMOBILIÁRIA) SIMPLES NACIONAL

- PARA IMOBILIÁRIAS OPTANTES PELO SIMPLES NACIONAL (ME OU EPP), OS TRIBUTOS SÃO RECOLHIDOS DE FORMA UNIFICADA NO DAS, APLICANDO-SE AS ALÍQUOTAS DO ANEXO III DA LEI COMPLEMENTAR Nº 123/2006, CONFORME A RECEITA BRUTA ACUMULADA EM 12 MESES (RBT12).
- AS ALÍQUOTAS SÃO PROGRESSIVAS, COM "ALÍQUOTA NOMINAL" E "PARCELA A DEDUZIR", E A EMPRESA CALCULA A ALÍQUOTA EFETIVA PELA FÓRMULA PADRÃO DO SIMPLES.

- O CORRETOR/ IMOBILIÁRIA NO SIMPLES CONTINUA SUJEITO A "ALÍQUOTA TOTAL DE TABELA" (FAIXAS PROGRESSIVAS + PARCELA A DEDUZIR, COM ALÍQUOTA EFETIVA CALCULADA PELA RBT12).
- O QUE MUDA É A COMPOSIÇÃO: ISS DEIXARÁ DE EXISTIR E ENTRA IVA NO DAS, CONFORME A LC 214/2025 (ANEXO XX), MANTENDO A MECÂNICA DE APURAÇÃO, MAS COM NOVA REPARTIÇÃO POR TRIBUTOS.
- A LC 214/2025 DEFINE A PARTILHA DO DAS NAS FAIXAS 1 A 5 ENTRE IRPJ, CSLL, CBS, CPP (CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA PATRONAL) E IBS. CADA FAIXA DE FATURAMENTO TERÁ UMA FAIXA DE IVA ESPECÍFICO DO SIMPLES NACIONAL.
- ATENÇÃO: SE O CLIENTE FOR CONTRIBUINTE DO IVA, ELE PODERÁ APROPRIAR CRÉDITO DESSES TRIBUTOS INCIDENTES NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO REALIZADA PELA IMOBILIÁRIA OPTANTE PELO SIMPLES NACIONAL.

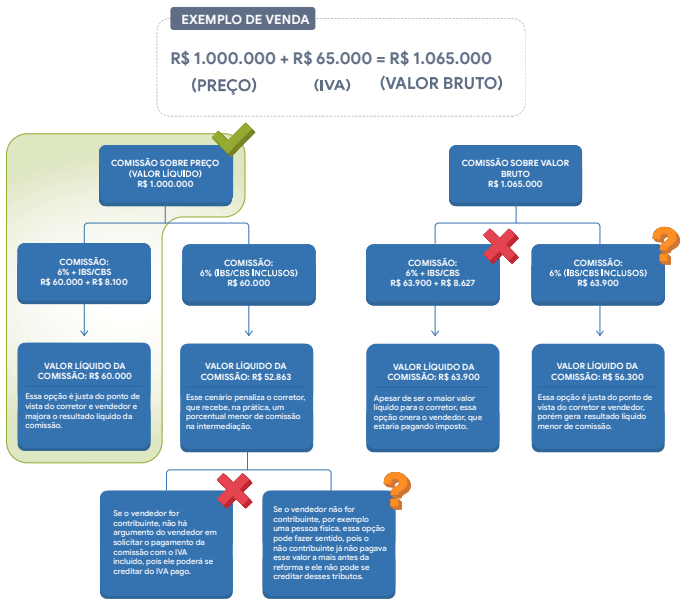
Empresas no Simples Nacional terão duas opções:

- 1) Ficar integralmente no Simples (pagando o DAS integral, isto é, com IVA incluído): a empresa segue recolhendo pelo Simples, mantendo as alíquotas/estrutura do regime, mas não poderá utilizar créditos do IVA pagos a seus fornecedores.
- 2) Simples "híbrido" (IVA por fora do DAS): a empresa retira os impostos sobre o consumo do Simples (migra PIS/COFINS/ICMS/ISS para o regime regular do IVA) e passa a apurar débito x crédito, podendo tomar créditos nas aquisições de fornecedores. IRPJ/CSLL/ CPP permanecem no Simples. Essa opção tende a ser especialmente vantajosa para empresas com alto volume de compras/insumos, que conseguem aproveitar créditos de IVA de forma relevante.

* Até o teto do INSS. Lei 8.212/1991 (artigos 12 e 21) e RFB 971/2009. Fonte: LC 214/2025

COMO É CALCULADA O HONORÁRIO?

Ainda há incertezas sobre as práticas de mercado das comissões de transações após a reforma. Isso origina algumas possibilidades de negociação entre vendedor, comprador e intermediador sobre qual a forma de pagamento adotada. Dependendo da forma que a comissão for calculada ela pode beneficiar mais o vendedor ou o intermediador.



Caso o vendedor seja não-contribuinte ele não poderá se creditar, portanto, há tendência, nesses casos, do comprador (caso seja contribuinte) pagar os tributos da comissão, a fim de se creditar.

Conforme exposto no item “Regime de Transição”, a tributação incidente sobre a atividade de corretores e imobiliárias, especialmente sobre comissões e taxas de administração, está atualmente sujeita ao ISS. Esse tributo seguirá sendo exigido ao longo do período de transição, até sua substituição integral pelo IBS em 2033. Os exemplos apresentados a seguir consideram as alíquotas finais previstas para 2033 para uma imobiliária no lucro presumido, real ou corretor pessoa física; ainda assim, é importante ressaltar que, durante a transição, a composição dos tributos será gradualmente ajustada, com impactos práticos na apuração e na carga efetiva até a implementação plena do novo modelo.

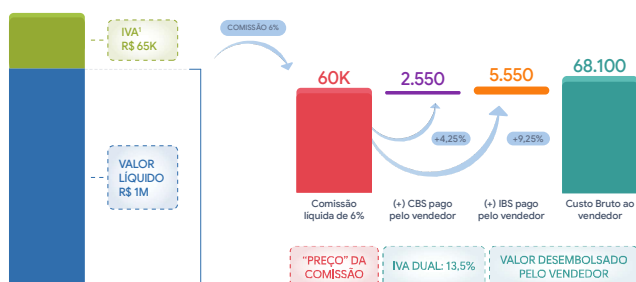
1. CÁLCULO DA COMISSÃO COM BASE NO PREÇO SEM TRIBUTO



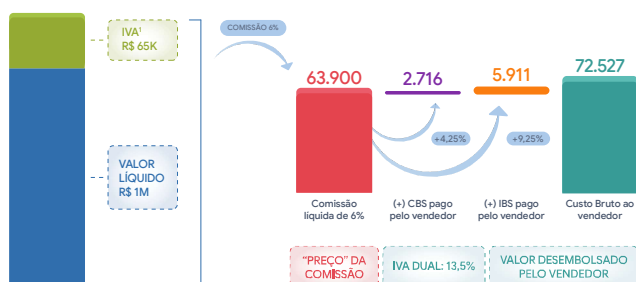
2. CÁLCULO DA COMISSÃO COM BASE NO PREÇO COM TRIBUTO



CÁLCULOS COM BASE NO PREÇO SEM TRIBUTOS E IMPOSTOS PAGOS PELO PROPRIETÁRIO VENDEDOR



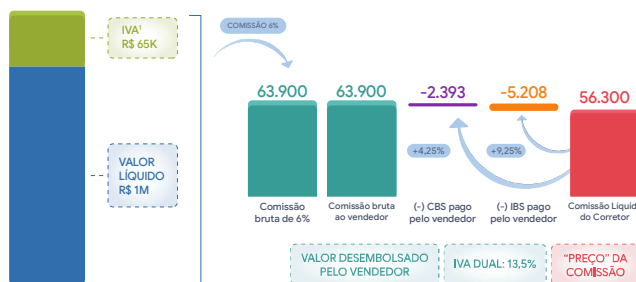
CÁLCULOS COM BASE NO PREÇO COM TRIBUTOS E IMPOSTOS PAGOS PELO PROPRIETÁRIO VENDEDOR



CÁLCULOS COM BASE NO PREÇO SEM TRIBUTOS E IMPOSTOS PAGOS PELO CORRETOR/IMOBILIÁRIA

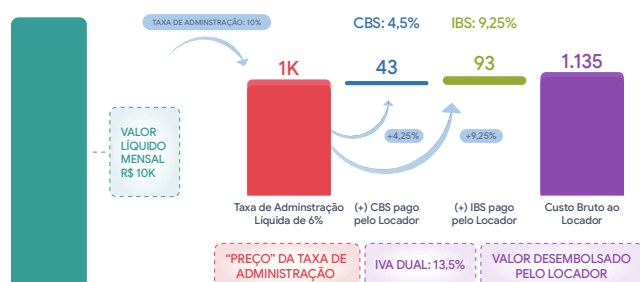


CÁLCULOS COM BASE NO PREÇO COM TRIBUTOS E IMPOSTOS PAGOS PELO CORRETOR/IMOBILIÁRIA



¹IVA exemplificativo, pois seu valor exato depende de fatores como redutor de ajuste e social, que variam caso a caso. Nesse exemplo, considerou-se redutor social de R\$ 100.000 e redutor de ajuste de R\$ 418.519.

COMO É CALCULADO A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO?



A Lei Complementar nº 214/2025 prevê expressamente que cada participante do modelo associativo/parceria será responsável pelo pagamento dos tributos (IVA) sobre sua própria parte da remuneração²:

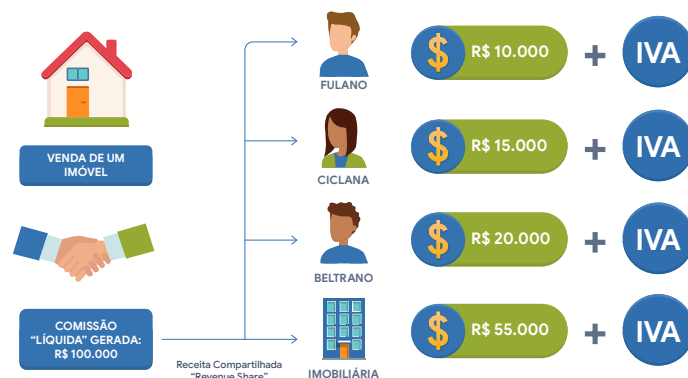
§ 3º Nos serviços de intermediação de bem imóvel, caso o ato ou negócio relativo a bem imóvel se conclua com a intermediação de mais de um corretor, pessoa física ou jurídica, será considerada como base de cálculo para incidência do IBS e da CBS a parte da remuneração ajustada com cada corretor pela intermediação (...)

A comissão é recebida e dividida entre os participantes na operação (revenue share), sem que tal associação implique troca de serviços, pagamentos ou remunerações entre as partes envolvidas¹.

§ 4º Na hipótese de que trata o § 3º deste artigo, cada corretor é responsável pelo IBS e pela CBS incidente sobre a respectiva parte da remuneração.

TRIBUTAÇÃO NO MODELO ASSOCIATIVO

No modelo associativo, a tributação passa a refletir a lógica de repartição da comissão entre os participantes da operação, sem que a imobiliária concentre o recebimento dos valores. A comissão sempre é distribuída diretamente entre corretores e imobiliária, conforme o acordo de revenue share, e, com a reforma, cada participante torna-se responsável pelo recolhimento dos tributos incidentes apenas sobre a sua própria parcela da remuneração. Dessa forma, o imposto deixa de ser apurado de maneira centralizada e passa a ser calculado individualmente, aplicando-se a cada parte o regime tributário que lhe é próprio, como por exemplo o Simples Nacional para a imobiliária e a tributação correspondente à pessoa física ou jurídica do corretor.



¹ Art. 728 do Código Civil e Art. 6º, §§ 2º a 4º, da Lei nº 6.530/1978. ² Lei Complementar nº 214/2025 Art. 255, IV, §§ 3º e 4º.

NOVAS REGRAS PARA EMISSÃO DE NOTA FISCAL

EMISSÃO DE NOTAS FISCAIS A PARTIR DE 2026

Uma das mudanças mais relevantes para o mercado imobiliário com a Reforma Tributária é a maior exigência de documentação fiscal, com impacto direto na rotina de corretores, imobiliárias e demais agentes do setor. A partir de 01/01/2026, as operações passam a demandar a adaptação dos documentos fiscais eletrônicos para contemplar os campos de IBS e CBS, em um período de teste previsto na legislação.

Em 2026, aplicam-se alíquotas-teste de 1% de IVA. Nesse ano, a apuração tem caráter meramente informativo, e o recolhimento pode ser dispensado quando o sujeito passivo cumpre as obrigações acessórias previstas. Além disso, o Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 1/2025 estabelece uma fase educativa de preenchimento: até o 1º dia do 4º mês subsequente ao da publicação da parte comum dos regulamentos do IBS e da CBS, não haverá aplicação de penalidades pela ausência de registro desses campos nos documentos fiscais, e será considerado atendido o requisito legal para a dispensa do recolhimento, nos termos do art. 348, § 1º, da LC nº 214/2025.

CNPJ (PF CONTRIBUINTE DE IBS/CBS): INSCRIÇÃO CADASTRAL A PARTIR DE JULHO/2026

A partir de julho de 2026, a pessoa física que se enquadrar como contribuinte do IVA deverá realizar inscrição no CNPJ para fins cadastrais. Essa exigência tem natureza predominantemente administrativa: busca viabilizar a identificação do contribuinte, a emissão e o registro de documentos fiscais, bem como a apuração e o acompanhamento das obrigações relacionadas aos novos tributos.

É importante enfatizar que essa inscrição não altera a natureza jurídica do contribuinte. A pessoa física não se transforma em pessoa jurídica, nem passa a ter, por esse fato isolado, o mesmo tratamento societário ou contábil de uma empresa. Trata-se, portanto, de um cadastro formal, vinculado ao novo modelo de tributação sobre o consumo, com o objetivo de dar maior rastreabilidade às operações e permitir a correta aplicação das regras do IVA.

GLOSSÁRIO

Adquirente:

Pessoa que compra o imóvel ou direito imobiliário.

Alienação:

Ato de transferir a propriedade de um bem imóvel a outra pessoa, geralmente por venda.

Alíquota:

Percentual aplicado sobre a base de cálculo para determinar o valor do imposto.

Alíquota Efetiva:

Percentual real do imposto após aplicação de redutores, deduções ou fórmulas legais.

Anexo III (Simples Nacional):

Tabela da Lei Complementar nº 123/2006 que define as alíquotas aplicáveis às atividades de prestação de serviços no Simples Nacional.

Anexo XX (LC 214/2025):

Anexo que atualiza a estrutura do Simples Nacional para incluir CBS e IBS na partilha do DAS após a reforma.

Base de Cálculo:

Valor sobre o qual o imposto é aplicado.

CBS – Contribuição sobre Bens e Serviços:

Tributo federal criado pela Reforma Tributária que substitui PIS e Cofins. É um dos componentes do IVA Dual.

CIB – Cadastro Imobiliário Brasileiro:

Cadastro nacional que identifica imóveis, funcionando como um “CPF do imóvel”.

CG-IBS – Comitê Gestor do IBS:

Órgão responsável pela administração, arrecadação e distribuição do IBS entre estados e municípios.

CPP – Contribuição Previdenciária Patronal:

Contribuição paga pela empresa ao INSS sobre a folha de salários. No Simples Nacional, está incluída no DAS.

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis:

Órgão que regulamenta e fiscaliza a profissão de corretor em cada estado.

Cofeci – Conselho Federal de Corretores de Imóveis:

Órgão federal que coordena o sistema Cofeci-Creci.

Crédito Tributário (IVA):

Valor do imposto pago na etapa anterior que pode ser utilizado para abater o imposto devido na etapa seguinte (não cumulatividade).

DAS – Documento de Arrecadação do Simples Nacional:

Guia única utilizada pelas empresas optantes pelo Simples Nacional para pagamento dos tributos.

EC 132/2023 – Emenda Constitucional nº 132/2023:

Norma que alterou a Constituição e instituiu a Reforma Tributária do consumo no Brasil.

Fato Gerador:

Momento em que ocorre a situação prevista em lei que gera a obrigação de pagar o imposto.

IBS – Imposto sobre Bens e Serviços:

Tributo estadual e municipal criado pela Reforma Tributária que substitui ICMS e ISS.

ICMS – Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços:

Tributo estadual que será substituído gradualmente pelo IBS.

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social:

Órgão responsável pela Previdência Social. Corretores pessoa física contribuem como contribuintes individuais.

IPI – Imposto sobre Produtos Industrializados:

Tributo federal que permanece apenas em situações específicas após a reforma.

IRPF – Imposto de Renda Pessoa Física:

Tributo incidente sobre a renda da pessoa física.

IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica:

Tributo incidente sobre o lucro da pessoa jurídica.

IS – Imposto Seletivo:

Tributo criado para desestimular produtos prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente. Não se aplica diretamente à intermediação imobiliária.

ISS – Imposto sobre Serviços:

Tributo municipal que incide sobre prestação de serviços. Será substituído gradualmente pelo IBS.

IVA – Imposto sobre Valor Agregado:

Modelo de tributação sobre o consumo adotado pela reforma, composto por CBS + IBS.

IVA Dual:

Modelo brasileiro do IVA dividido em dois tributos: CBS (federal) e IBS (estadual/municipal).

LC 214/2025 – Lei Complementar nº 214/2025:

Lei que regulamenta a Reforma Tributária e detalha regras do IBS e da CBS.

Locador:

Pessoa que aluga o imóvel.

Locatário:

Pessoa que aluga (inquilino).

ME – Microempresa:

Empresa com receita bruta anual de até R\$ 360 mil.

MEI – Microempreendedor Individual:

Regime simplificado para pequenos empreendedores com limite reduzido de faturamento anual.

Não Cumulatividade:

Princípio pelo qual o imposto pago em uma etapa pode ser compensado na etapa seguinte.

Parcela a Deduzir (Simples Nacional):

Valor fixo que deve ser subtraído na fórmula de cálculo da alíquota efetiva do Simples.

Pessoa Física (PF):

Indivíduo que exerce atividade econômica em nome próprio.

Pessoa Jurídica (PJ):

Empresa constituída formalmente com CNPJ.

PPB – Processo Produtivo Básico:

Conjunto de etapas mínimas de industrialização exigidas para obtenção de benefícios fiscais na Zona Franca de Manaus.

Redutor de Aliquota:

Percentual de desconto aplicado sobre a alíquota padrão do IVA no regime específico imobiliário.

Redutor de Base de Cálculo:

Valor que reduz a base tributável antes da aplicação da alíquota.

Redutor Social:

Redução aplicada à base de cálculo para imóveis residenciais, visando diminuir o impacto tributário no mercado econômico.

Regime Geral

Regime padrão do IVA, com aplicação plena da sistemática de crédito e débito.

Regime Específico:

Regime com regras próprias para setores como o mercado imobiliário.

Regime Favorecido:

Regime simplificado, como Simples Nacional ou MEI.

RBT12 – Receita Bruta dos Últimos 12 Meses:

Indicador utilizado para definir a faixa de tributação no Simples Nacional.

Revenue Share:

Divisão da comissão entre imobiliária e corretores.

SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais:

Sistema que integra informações cadastrais de imóveis no Brasil.

Zona Franca de Manaus (ZFM):

Região com regime tributário diferenciado para incentivar o desenvolvimento econômico da Amazônia.

CONCLUSÃO

Ao longo deste Guia, reunimos os principais pontos da Reforma Tributária com impacto direto sobre a intermediação imobiliária, destacando conceitos, regras e exemplos práticos para apoiar a adaptação de corretores e imobiliárias ao novo modelo. A compreensão dessas mudanças será cada vez mais determinante para orientar clientes com segurança, aprimorar rotinas comerciais e administrativas e reduzir riscos na condução das operações. Agradecemos a leitura e reforçamos a importância de acompanhar a evolução da regulamentação e do período de transição. O Sistema Cofeci-Creci permanece à disposição para apoiar a categoria nesse processo, promovendo orientação, atualização e fortalecimento da atuação profissional.



**CONHEÇA MAIS DO TRABALHO FEITO PELO
SISTEMA COFECI-CRECI:**

GUIA DA REFORMA TRIBUTÁRIA PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO

MANUAL PARA IMOBILIÁRIAS E CORRETORES DE IMÓVEIS

Emenda Constitucional nº 132/2023 e Lei Complementar nº 214/2025

