

RAYES & FAGUNDES

ADVOGADOS ASSOCIADOS

REGULAMENTAÇÃO DA **REFORMA TRIBUTÁRIA**

SUMÁRIO EXECUTIVO

SETOR IMOBILIÁRIO





CONSTRUÇÃO CIVIL – IMPACTOS AO SETOR IMOBILIÁRIO

Incidência

Operações com bens imóveis realizados por contribuinte regular da CBS e IBS -, sobre operações de alienação, incorporação, cessão locação, arrendamento mercantile, serviços de construção e administração imobiliária

A locação, cessão onerosa ou arrendamento mercantile por contribuinte regular, com período inferior a 90 dias, será tributada equivalente a serviços de hotelaria.

A exceção ficou para a permuta (exceto sobre a torna) constituição ou transmissão de direitos reais de garantia.

Não haverá incidência sobre a alienação, locação, arrendamento de bem imóvel de propriedade de pessoa física sujeita o regime regular, desde que não utilizados de maneira preponderante em suas atividades econômicas.

Fato Gerador e Base de Cálculo

O fato gerador para fins de incidência quando da alienação ocorrerá **no momento do ato da alienação**, mesmo se mediante a promessa ou qualquer outro título de compromisso -, ja na locação ou arrendamento no **momento do pagamento ou vencimento da obrigação de pagar** – o que vier primeiro.

A base de cálculo será o valor da operação na alienação, da locação, cessão onerosa ou arrendamento, incluindo-se o valor dos juros ou variações monetárias considerando disposição contractual em moeda diversa.

Na locação, cessão e arrendamento não serão incluídos na base de cálculo os impostos, taxas e emolumentos, de pesa do condomínio.

Se o valor da operação não condizer com o valor de mercado -, poderá a administração fazendária apuroar o valor de referência para fins de detemrnar o real valor da operação.

CONSTRUÇÃO CIVIL – IMPACTOS AO **SETOR** **IMOBILIÁRIO**



Sujeição Passiva

O alienante, locador, cessionário, arrendador, transmitente de direitos reais e, o adquirente em caso de adjudicação, resmissão, arrematação em hasta pública

Do Redutor de Ajuste / Social

Corresponde ao valor da aquisição do imóvel atualizado pelo IPCA ou índice que o substitua; ao valor de referência; valor de aquisição para imóveis adquiridos a partir de 2027, de alienantes não sujeitos ao regime regular ou caso seja o alienante sujeito ao regime o montante do redutor de ajuste não utilizado.

O redutor social aplica-se à alienação de imóvel residencial novo e lote residencial - realizado por contribuinte sujeito ao regime regular; redução da base de cálculo de R\$ 100.000,00 por bem imóvel residencial e R\$ 30.000,00 por lote residencial.

O redutor de ajuste é vinculado ao imóvel e serve exclusivamente para reduzir a base de cálculo das operações do próprio bem .

O ITBI / Laudêmio compõe o redutor de ajuste na aquisição do imóvel que se refere o redutor

Na alienação do imóvel por contribuinte regular, a base de cálculo da operação será reduzida no montante equivalente ao valor do redutor de ajuste e, para alienação à adquirente não sujeito ao regime regular, terá extinguido o redutor de ajuste vinculado ao imóvel

CONSTRUÇÃO CIVIL – IMPACTOS AO SETOR IMOBILIÁRIO



Construção Civil e alíquotas

Regime diferenciado com redução da alíquota de 40% nas operações com bens imóveis e de 60% operações de aluguéis.

A incidência se dará apenas sobre a diferença entre custo de venda e valor do terreno (aquisição de vários imóveis para construção do prédio, será deduzido o valor dos imóveis adquiridos para fazer a incorporação).

A **alíquota** do imposto incidente sobre esse valor reduzido será reduzida em 40% da alíquota padrão, possibilitando ainda deduzir do imposto calculado o montante do imposto pago com insumos (material, serviços, etc).

Em caso de empresas cuja atividade seja imobiliária (compra e venda), a incidência se dará sobre a diferença do preço de venda e custo de aquisição.

O ITBI compartilhará do mesmo fato gerador da CBS e IBS, ou seja, já na celebração do contrato ou lavratura da escritura pública de compra e venda