

17 de Janeiro de 2025

Regulamentação da **REFORMA TRIBUTÁRIA**

Sumário executivo
Setor Imobiliário

RAYES e FAGUNDES

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.

START

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** -, já 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. O contribuinte poderá optar pelo recolhimento de IBS/CBS com base na receita bruta recebida nos contratos firmados antes da publicação da LC da RT, com alíquota de 3,65%. Se o valor da operação não condizer com o valor de mercado -, **poderá a administração fazendária apurar o valor de referência para fins de determinar o real valor da operação.**

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



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 ao redutor de ajuste não utilizado.

O redutor social aplica-se à alienação de imóvel residencial novo e lote residencial - realizado por contribuinte sujeito o 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 Não serão computados no valor da locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel; o valor dos tributos e dos emolumentos incidentes, despesas de condomínio



CONSTRUÇÃO CÍVIL E ALÍQUOTAS

Regime diferenciado com redução da alíquota de 50% nas operações com bens imóveis e de 70% operações de aluguéis. As pessoas que realizam operações com bens imóveis (locação, cessão onerosa, arrendamento) se a receita total com essas operações exceda R\$ 240MIL, e que, tenham por objeto mais de 3 bens imóveis distintos – ou ainda, caso o imóvel exceda 20% o limite de 240MIL quando da cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel.

*Os imóveis acima referidos devem ser de patrimônio do contribuinte há no mínimo 5 anos contados da aquisição ou no caso de doação/herança, da data de aquisição do doador/ de cujus/meeiro.

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

SOBRE O ESCRITÓRIO

Somos um escritório *full service* com sede em São Paulo e filial em São Bernardo do Campo.

Temos uma equipe multidisciplinar, composta por 110 colaboradores, entre sócios, advogados associados e paralegais.

O que nos diferencia é o compromisso para que nossos clientes sejam sempre atendidos pelos advogados mais experientes. Este compromisso, apesar de aparentemente simples, faz toda a diferença: nossos clientes sentem-se seguros, e os resultados obtidos são os melhores possíveis.

Nosso objetivo é ganhar os casos que nos são confiados no litigioso e encontrar soluções criativas para os problemas dos nossos clientes, permitindo que eles concretizem seus negócios com sucesso: **somente advogados experientes conseguem isso.**

Acesse nossa **apresentação institucional** [aqui](#)



IFLR1000



Equidade de Gênero - 2021
Parsons
TREE

RAYES e FAGUNDES

RAYES e FAGUNDES

www.rfaa.com.br



55 11 3050 2150



Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 510
6º andar - São Paulo - SP - 04543-000