

Reforma tributária e imóveis: o que muda na prática para proprietários, investidores e empresas

A reforma tributária trouxe mudanças relevantes para o setor imobiliário e exige atenção de proprietários, investidores, holdings patrimoniais, incorporadoras, loteadoras, locadores e empresas que atuam com imóveis.

Até aqui, muitas operações imobiliárias tinham tratamento tributário específico e, em alguns casos, menos impactado pelos tributos sobre consumo. Com a reforma, o cenário muda: diversas operações com imóveis passam a ser expressamente alcançadas pelo novo sistema de IBS e CBS, o que tende a alterar custos, margens, precificação e estruturas patrimoniais.

O que passa a exigir mais atenção

Entre as operações com maior potencial de impacto estão:

- venda de imóveis;
- locação, cessão e arrendamento;
- incorporação imobiliária;
- loteamento e parcelamento do solo;
- administração e intermediação de imóveis.
- Operações não onerosas de imóveis com sócios e cônjuges.

Além disso, continuam existindo outros tributos relevantes, como ITBI, ITCMD, IPTU, ITR e Imposto de Renda. Isso significa que a análise tributária dos imóveis ficará ainda mais estratégica, pois uma mesma operação pode envolver tributação sobre consumo, patrimônio e renda ao mesmo tempo.

Locação imobiliária: um dos pontos mais sensíveis da reforma

A locação de imóveis merece destaque especial. No novo sistema, ela passa a integrar o regime específico dos bens imóveis, com incidência de IBS e CBS, ainda que com redução legal de 70% das alíquotas.

Na prática, isso pode afetar diretamente:

- holdings patrimoniais;
- locações corporativas;
- imóveis destinados à geração de renda;
- estruturas de investimento imobiliário;
- fundos imobiliários, conforme o enquadramento aplicável.

Também foi criado um regime opcional de tributação simplificada para certas locações, com alíquota de 3,65% sobre a receita bruta, sujeito a condições legais e contratuais específicas.

Redutores e regimes específicos: oportunidade, mas com cautela

A nova legislação prevê mecanismos para reduzir o impacto da tributação sobre imóveis, como:

- redução constitucional de 50% para determinadas operações imobiliárias;
- redução legal de 70% para locação, cessão e arrendamento;
- redutor social em hipóteses ligadas a imóveis residenciais;
- redutor de ajuste, voltado à transição econômica do sistema.

Esses mecanismos podem representar alívio tributário importante, mas sua aplicação depende do tipo de operação, do perfil do contribuinte e do correto enquadramento legal.

O que recomendamos neste momento

Diante desse novo cenário, é recomendável revisar com antecedência:

- contratos de locação, arrendamento e built to suit;
- estruturas de holdings patrimoniais;
- operações de compra e venda de imóveis;
- projetos de incorporação, loteamento e desenvolvimento imobiliário;
- planejamentos patrimoniais e sucessórios envolvendo imóveis;
- modelos de precificação e repasse de encargos tributários.

Nossa avaliação

A reforma tributária não elimina a importância do planejamento imobiliário — ao contrário, ela torna esse planejamento ainda mais necessário.

Mais do que identificar se há incidência tributária, será essencial compreender **qual tributo incide, em que momento, sobre qual base, com quais reduções e com qual impacto econômico efetivo.**

Cada caso deverá ser analisado individualmente, especialmente quando envolver locação, reorganizações patrimoniais, integralização de imóveis em sociedades, sucessão, doação ou estruturas de investimento.

Estamos à disposição

Nossa equipe está acompanhando de perto os impactos da reforma tributária sobre o setor imobiliário e pode assessorar sua empresa ou estrutura patrimonial na avaliação dos riscos, oportunidades e ajustes necessários para esse novo cenário.