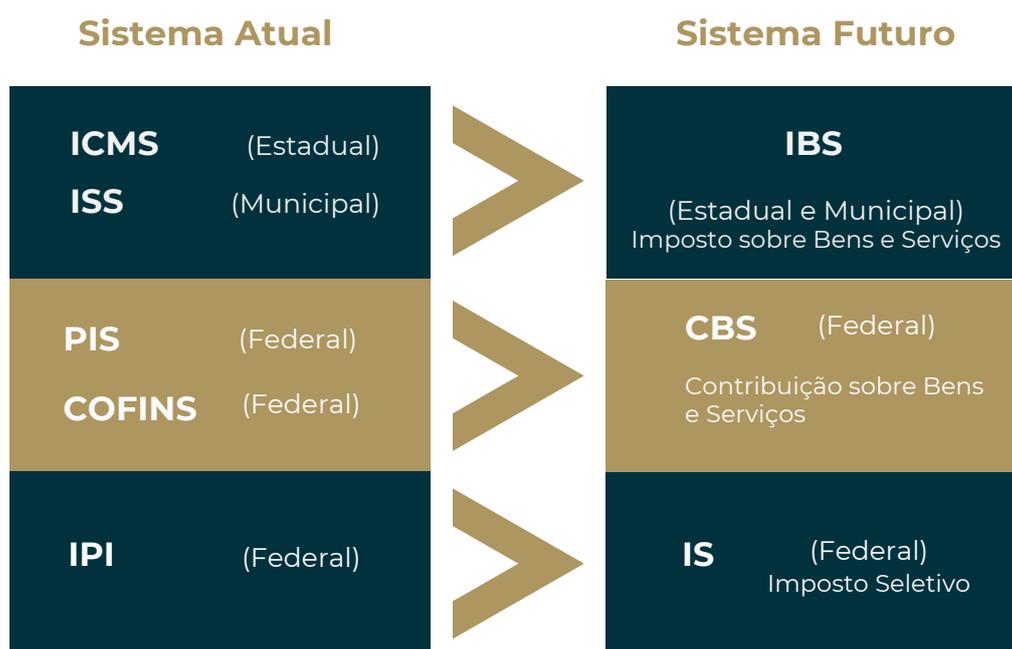


Carta Wealth Planning

**Reforma Tributária do Consumo - Impactos em
Operações com Bens Imóveis**

Em 16/01/2025 o Projeto de Lei Complementar (PLP) 68/2024 foi sancionado e convertido a Lei Complementar (LC) 214/2025 que regulamenta a Reforma Tributária do Consumo.

A LC 214/2025 substitui os atuais cinco tributos que incidem sobre o consumo por novos 3 tributos.



RESUMO DAS ALTERAÇÕES:

A LC 214 estipula quem são os contribuintes dos novos tributos e regulamenta regimes tributários específicos. Além disso, caso a soma das alíquotas de referência estimadas resulte em percentual superior a 26,5%, prevê que o Poder Executivo, ouvido o Comitê Gestor do IBS, deverá encaminhar ao Congresso Nacional projeto de lei complementar propondo medidas que reduzam o percentual a patamar igual ou inferior a 26,5%.

O presente material traz os principais impactos sobre **operações com bens imóveis**.

> BENS IMÓVEIS:

Uma das maiores alterações promovidas pela LC 214 é a incidência do IBS e da CBS sobre as operações com bens imóveis, tanto para pessoas jurídicas, quanto para pessoas físicas enquadradas nos requisitos previstos.

Segundo o texto atual, será aplicado um percentual de redução de 50% ou 70% a depender da natureza da operação e composição do IBS + CBS não poderão ultrapassar os 26,5%. Para fins de simulação e para melhor compreensão do novo sistema, utilizaremos como base a alíquota de 26,5% nos exemplos abaixo:

Redução de 50%

A alíquota efetiva passaria a ser de **13,25%** para as operações de:

- > Alienação de bem imóvel, inclusive decorrente de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo;
- > Cessão e ato translativo ou constitutivo oneroso de direitos reais sobre bens imóveis;
- > Serviços de administração e intermediação de bem imóvel;
- > Serviços de construção.

Redução de 70%

A alíquota efetiva passaria a ser de **7,95%** para as operações de:

- > Locação de bem imóvel
- > Cessão onerosa de bem imóvel
- > Arrendamento de bem imóvel

Pessoa Física: quando será considerada contribuinte do IBS e da CBS?

1 - Locação, Arrendamento e Cessão Onerosa

Rendimentos **superiores a R\$ 240 mil por ano** com as atividades imobiliárias

+

Esses rendimentos venham de **mais de 3** (três) imóveis distintos

- > Também está inclusa pessoa física com rendimentos que excedam 20% do limite de 240 mil por ano.

OBS: A locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel residencial por pessoa física cujo prazo seja não superior a **90 (noventa) dias** ininterruptos estarão sujeitas ao regime específico dos **serviços de Hotelaria** e não às regras das Operações com Bens Imóveis. Isto é, percentual de **redução de 40%**. Assim, considerando para fins de exemplo que a alíquota sobre a alíquota de 26,5%, resultando em uma carga tributária de IBS e CBS de 15,9%.

2 - Venda de imóvel ou Cessão de Direitos

1

Desde que tenha alienado ou cedido direitos de mais de 3 imóveis, no ano calendário anterior.

2

Se vender ou ceder direitos de mais de um bem imóvel construído pelo vendedor nos 5 anos anteriores à alienação.

- Para tanto o imóvel deve estar no patrimônio do contribuinte há menos de 5 (cinco) anos
- Se recebido por doação, herança ou meação, o prazo será contado da data da transmissão.

Pessoa Física

Operação	Tributo	Pessoa Física	Pessoa Física
		Carga tributária atual	Carga tributária pós Reforma
Aluguel e arrendamento	IRPF	27,5%	27,5%
	PIS COFINS > CBS e IBS	0,0%	7,950%
	Total	27,5%	35,5%
Venda de imóvel	IRPF	15% a 22,5% (A)	15% a 22,5% (A)
	PIS COFINS > CBS e IBS	0,0%	13,25%
	Total (B)	15% a 22,5%	28,25% a 36%

Obs.:

A. O imposto sobre o ganho de capital é cobrado com as seguintes alíquotas:

Alíquota	Valores
15,0%	ganho menor ou igual a R\$ 5 milhões
17,5%	ganhos entre R\$ 5 milhões e R\$ 10 milhões
20,0%	ganhos entre R\$ 10 milhões e R\$ 30 milhões
22,5%	ganhos maior ou igual a R\$ 30 milhões

B. O total indicado para venda de imóvel considera a menor e a maior carga tributária aplicáveis, antes e após a Reforma.

		Operações com bens imóveis		Operações de hotelaria
Operação	Tributo	Pessoa Física	Pessoa Física	Pessoa Física
		Carga tributária atual	Carga tributária pós Reforma	Carga tributária pós Reforma
Aluguel e arrendamento	IRPF	27,5%	27,5%	27,5%
	PIS COFINS > CBS e IBS	0,0%	7,950%	15,9%
	Total	27,5%	35,5%	43,4%

Pessoa Jurídica

Pessoas Jurídicas que realizarem operações com bens imóveis serão consideradas contribuintes do IBS e CBS.

OBS: A locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel residencial por pessoa jurídica cujo prazo seja não superior a **90 (noventa) dias** ininterruptos estarão sujeitas ao regime específico dos **serviços de Hotelaria** e não às regras das Operações com Bens Imóveis. Isto é, percentual de **redução de 40%**. Assim, considerando que a alíquota geral seja de 26,5% para fins de simulação, a carga tributária de IBS e CBS nesses casos seria de ~15,9%.

Operação	Tributo	Pessoa Jurídica	Pessoa Jurídica	Pessoa Jurídica	Pessoa Jurídica
		Carga tributária atual - Lucro Presumido	Carga tributária pós Reforma - Lucro Presumido	Carga tributária atual - Lucro Real	Carga tributária pós Reforma - Lucro Real
Aluguel e arrendamento	IRPJ e CSLL	10,88%	10,88%	34,0%	34,0%
	PIS COFINS > CBS e IBS	3,65%	7,95%	9,25%	7,95%
	Total	14,53%	18,83%	43,3%	42,0%
Venda de imóvel registrado no estoque	IRPJ e CSLL	3,08%	3,08%	34,0%	34,0%
	PIS COFINS > CBS e IBS	3,65%	13,25%	9,25%	13,25%
	Total	6,73%	16,33%	43,25%	47,25%
Venda de imóvel registrado no imobilizado	IRPJ e CSLL	34,00%	34,00%	34,0%	34,0%
	PIS COFINS > CBS e IBS	3,65%	13,25%	9,25%	13,25%
	Total	38%	47,25%	43,25%	47,25%

Holding Imobiliária

As pessoas jurídicas cujo objeto social é a administração de bens imóveis comumente denominadas “Holdings”, serão impactadas pela Reforma Tributária do Consumo com um aumento na carga tributária atualmente aplicável.

Foi previsto um **regime de transição** para as pessoas jurídicas que realizem a locação, cessão ou arrendamento de imóveis, que garantirá a **alíquota combinada de 3,65%** de IBS e CBS.

Para a aplicação de tal regime **é necessário que os contratos firmados observem os critérios** estabelecidos pela lei complementar.



Nossa equipe de Wealth Planning vai seguir acompanhando os desdobramentos da Lei Complementar nº124 de 2025 e trazendo atualizações pertinentes por aqui.

Até mais!

Disclaimer

Esse material é um breve resumo de cunho meramente informativo, preparado e distribuído pela Solutions Wealth Management (Grupo SWM), não configurando análise de valores mobiliários nos termos da RCVM N° 20/2021, e não tendo como objetivo a oferta, solicitação de oferta, ou recomendação para a compra ou venda de qualquer investimento ou produto específico. Anúncio de caráter exclusivamente informativo, não se tratando de oferta pública de valores mobiliários, prospecção, recomendação ou consultoria de investimento. Embora as informações e opiniões expressas neste documento tenham sido obtidas de fontes confiáveis e fidedignas, nenhuma garantia ou responsabilidade, expressa ou implícita, é feita a respeito da exatidão, fidelidade e/ou totalidade das informações. Todas as informações, opiniões e valores eventualmente indicados estão sujeitos a alteração sem prévio aviso. Este material não deve servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de tomar qualquer decisão de investimento deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco (“suitability”). É importante ressaltar que rentabilidade passada não representa nenhuma garantia de desempenho futuro. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O Grupo SWM não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. Ressaltamos que as operações e cenários descritos neste material não necessariamente refletem a opinião institucional do Grupo SWM, podendo o Grupo SWM, suas subsidiárias e/ou seus empregados, eventualmente, possuir uma posição comprada ou vendida, atuar em nome próprio e/ou como coordenador ou agente em operações envolvendo ações ou demais investimentos relevantes. Além disso, podem prestar serviços inclusive de consultoria ao emissor de número significativo de ações ou a companhia a ela ligada. Apesar do presente material refletir as condições econômicas da época em que foi elaborado, não há segurança de que uma transação possa, de fato, ser contratada nos níveis aqui especificados. O Grupo SWM não fornece qualquer tipo de aconselhamento legal ou tributário sobre seus produtos de investimento. Clientes devem, portanto, buscar informações, se acharem necessário, junto a provedores confiáveis. As informações sobre tributação incluídas neste material abarcam apenas uma visão geral das consequências tributárias desse produto para fins de IR Fonte/IR Ganhos Líquidos, e podem não ser aplicáveis a todos os tipos de Investidores, que deve estar ciente que a legislação tributária pode ser alterada no decorrer da operação. CRI, CRA e Debêntures não contam com a garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os riscos da operação com títulos de renda fixa estão na capacidade de o emissor honrar a dívida (risco de crédito); na impossibilidade de venda do título ou na ausência de investidores interessados em adquiri-lo (risco de liquidez); e na possibilidade de variação da taxa de juros e dos indexadores (risco de mercado). Em se tratando de título privado, o risco de mercado inclui, ainda, o chamado prêmio do risco, que é aquele inerente à capacidade de pagamento da emissora do título. É de extrema importância a adequada compreensão da natureza, forma de rentabilidade e riscos dos títulos de renda fixa antes da sua aquisição. As informações aqui disponibilizadas não possuem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco (suitability). O conteúdo desse material não pode ser reproduzido, publicado, copiado, divulgado, distribuído, resumido, extraído ou de outra forma referenciado, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio e expresso do Grupo SWM.