



e-Book

# Reforma Tributária Setor Imobiliário



# Introdução Institucional

## Mapah Conecta: Reforma Tributária

### Bem-vindo ao Mapah Conecta

Preparando sua empresa para a nova  
realidade tributária no Brasil

É com grande satisfação que a Mapah apresenta este e-book, parte da iniciativa **Mapah Conecta**, criada para apoiar empresários na compreensão e adaptação às mudanças trazidas pela Reforma Tributária. Em um cenário de transformação profunda, nosso compromisso é ser seu parceiro estratégico, oferecendo conhecimento técnico, visão prática e ferramentas que ajudam sua empresa a se posicionar com segurança e inteligência.

---

# A Reforma Tributária

## Um novo capítulo para os negócios no Brasil

Reforma tributária sobre o consumo, com a aprovação da Emenda Constitucional no 132/2023 e regulamentações através da Lei Complementar 214/2025 e Projeto de Lei Complementar 108/2024; marcam uma virada histórica no sistema tributário brasileiro. Com objetivos claros — simplificação, eliminação da cumulatividade e adoção do princípio do destino — a reforma busca tornar o ambiente de negócios mais transparente, menos burocrático e mais competitivo.

Para empresários, isso significa rever processos, planejar com antecedência e identificar oportunidades em meio às mudanças.

## Sobre a Mapah

### Inteligência tributária com foco em resultados

A Mapah é uma consultoria especializada em contabilidade, auditoria e inteligência tributária, com atuação nacional e foco em soluções personalizadas. Atuamos lado a lado com empresas de diversos setores, oferecendo suporte técnico e estratégico para decisões seguras e crescimento sustentável. Nosso diferencial está na combinação entre conhecimento profundo, agilidade e proximidade com o cliente.





## Por que este e-book?

### Um guia prático para empresários

Este material foi desenvolvido por especialistas da Mapah, organizados em grupos de estudo por setor econômico, como comércio, hotelaria, indústria, agronegócio, serviços e imobiliário. Cada grupo analisou os impactos da reforma em seu segmento, traduziu os principais pontos em linguagem acessível e construiu um conteúdo aplicável à realidade empresarial.

A estrutura do e-book foi pensada para facilitar a leitura e a aplicação prática:

- **Introdução institucional:** visão geral da reforma e da Mapah;
- **Introdução setorial:** panorama específico do setor abordado;
- **Desenvolvimento técnico:** análise dos principais impactos;
- **Conclusão estratégica:** fechamento com recomendações;
- **Checklist gamificado:** ferramenta interativa para avaliar o nível de preparação da sua empresa.





## Antecipar-se é essencial

A Reforma Tributária exige planejamento imediato. A Mapah acredita que a preparação antecipada, o entendimento das novas regras e a revisão das estratégias fiscais e operacionais são cruciais para transformar desafios em crescimento. Convidamos você a explorar este conteúdo e fazer da reforma um vetor de prosperidade para o seu negócio.

# SUMÁRIO

Capítulo 1: Apresentação e Contextualização da Reforma Tributária	7
Capítulo 2: Estrutura Geral do Novo Sistema Tributário	10
Capítulo 3: Loteamentos	15
Capítulo 4: Incorporações Imobiliárias	20
Capítulo 5: Regime Especial de Tributação (RET)	24
Capítulo 6: Locações de Imóveis	27
Capítulo 7: Obras por Empreitada e Administração	32
Capítulo 8: Venda de Imóveis Próprios	35
Capítulo 9: Oportunidades para RET e Loteamentos Registrados Antes de 01/01/2029	37
Conclusão	38
Notas explicativas	41

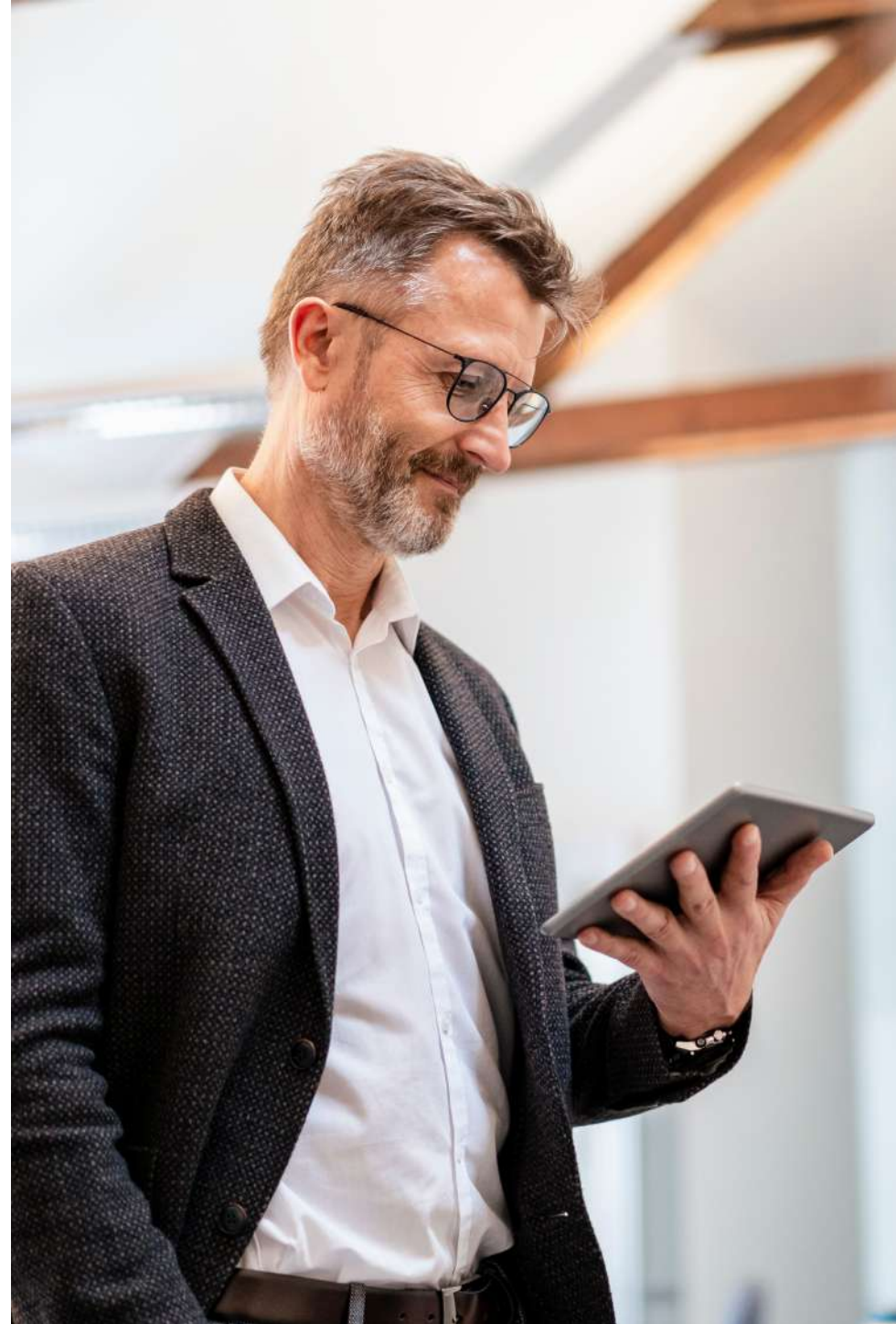
# Capítulo 1

## Apresentação e Contextualização da Reforma Tributária

### Objetivo deste eBook

Este eBook foi concebido como um guia prático e abrangente para profissionais da contabilidade, do direito tributário, da gestão empresarial e da engenharia que atuam no setor de entidades imobiliárias e locação de imóveis. Com base na Emenda Constitucional nº 132/2023 e na Lei Complementar nº 214/2025, o material visa traduzir a complexidade da nova sistemática tributária de forma acessível, detalhada e aplicada ao cotidiano das operações de loteamento, incorporação, locação e construção por empreitada.

Nosso objetivo é fornecer uma análise técnica, com exemplos práticos e quadros comparativos, que auxilie na tomada de decisão, reestruturação contratual, adequação dos sistemas contábeis e fiscais, e preparação estratégica para o período de transição entre os sistemas tributários atual e o que iniciará a vigência a partir de 01 de janeiro de 2026.



## Contexto da Reforma Tributária

A Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil visa simplificar e unificar o atual sistema, considerado um dos mais complexos do mundo. A proposta foi consolidada em dois marcos normativos:

- Emenda Constitucional 132/2023, que instituiu os fundamentos do novo modelo tributário, com a criação do IVA (Imposto sobre Valor Agregado) que criou dois tipos de tributos, o CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) de competência federal, e IBS (Imposto sobre Bens e Serviços), de competência compartilhada entre Estados, Distrito Federal e Municípios. Essa emenda extinguiu os cinco tributos sobre o consumo, a saber: PIS, COFINS, ICMS, ISSQN e IPI.
- Lei Complementar 214/2025: regulamenta os procedimentos de apuração, incidência, aproveitamento de créditos tributários, regimes diferenciados e obrigações acessórias relativos aos novos tributos. Estabelece também a transição do sistema atual para o novo modelo, que vai entrar em vigor entre os anos de 2026 e 2032.

O novo sistema tributário se estrutura sobre os seguintes pilares:

- IVA Dual (IBS + CBS): inspirado em modelos internacionais, a tributação ocorre de forma não cumulativa, permitindo o aproveitamento amplo de créditos ao longo da cadeia (mais adiante iremos apresentar exemplos práticos sobre este tema);
- Tributação no destino: o imposto passa a ser devido ao ente federativo do local do consumo final, não mais da origem da operação;
- Crédito amplo: elimina discussões sobre créditos de insumo, essencialidade ou uso na atividade-fim para fins de aproveitamento de créditos;
- Alíquotas uniformes e transparência: os tributos passam a ser destacados “por fora” do preço, facilitando a compreensão do consumidor final.





### O novo sistema tributário se estrutura sobre os seguintes pilares:

O novo sistema reconhece a peculiaridade das atividades imobiliárias e da construção civil, que têm um ciclo de produção longo, alto grau de investimento inicial e relações contratuais complexas. Por essa razão, a LC 214/2025 criou regimes específicos de tributação para:

- Loteamentos
- Incorporações imobiliárias
- Locações de imóveis
- Obras por empreitada

Esses regimes contam com alíquotas reduzidas, possibilidade de apuração por caixa, redutores de base de cálculo (como o redutor social e o redutor de ajuste), bem como regras específicas para apuração de créditos tributários de forma ampla.

Para empresas do setor imobiliário, a compreensão e antecipação aos efeitos da reforma é estratégica, tanto para a estruturação de novos empreendimentos quanto para a gestão de contratos vigentes, tomada de crédito, planejamento tributário e compliance fiscal.

Nos próximos capítulos, abordaremos de forma detalhada cada um dos segmentos afetados, explorando os detalhes legais, operacionais e financeiros de forma comparativa com o modelo atual.

# Capítulo 2

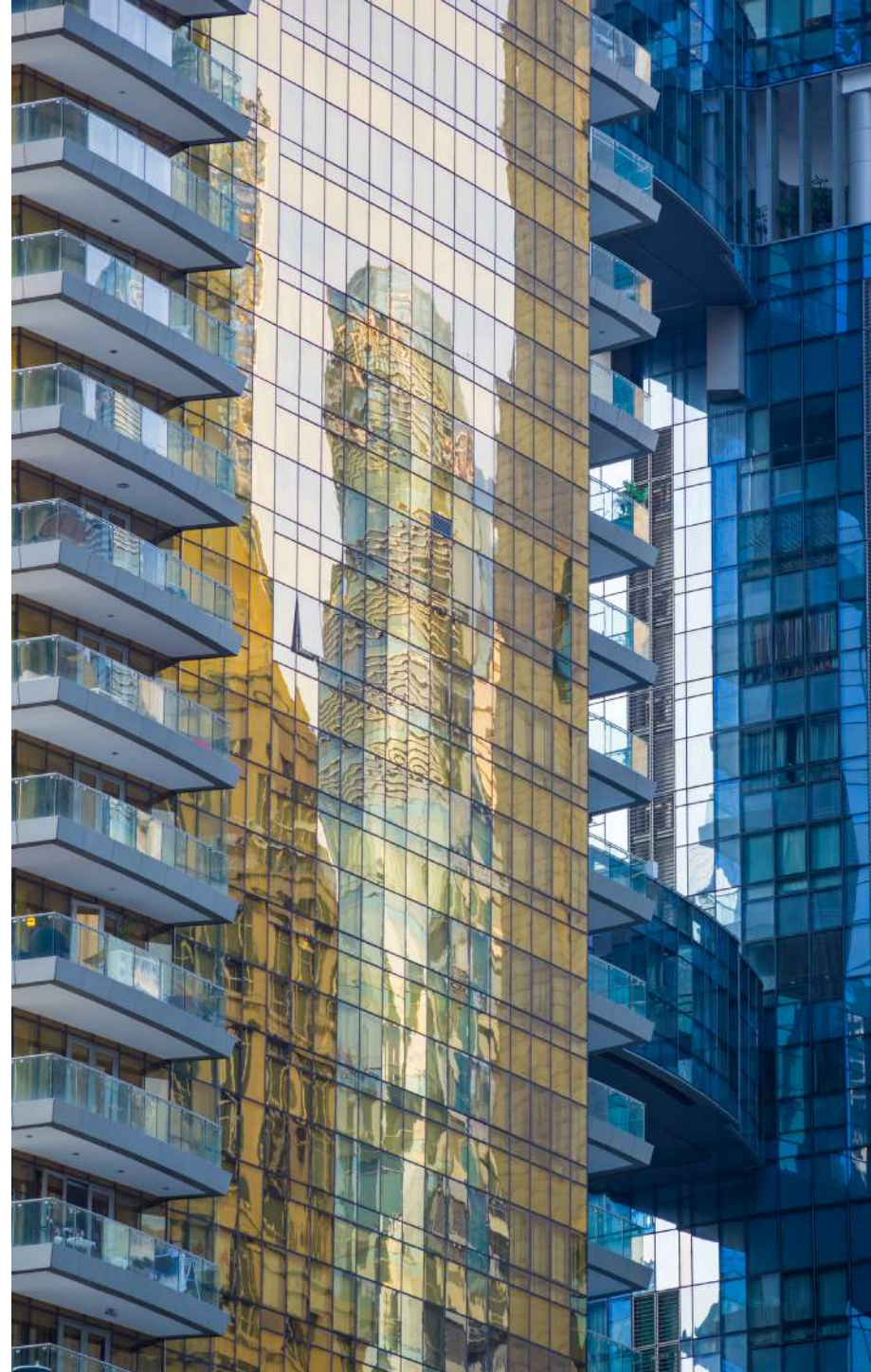
## Estrutura Geral do Novo Sistema Tributário

### 2.1. Tributos Substituídos e a Lógica do IVA Dual

O sistema tributário brasileiro vigente até 2025 é marcado pela coexistência de tributos sobre consumo em diversas esferas de governo (Federal, Estadual e Municipal), com regras distintas de apuração, cumulatividade, base de cálculo e forma de recolhimento. A reforma substitui esse emaranhado por dois tributos principais:

Tributo Extinto	Tributo Substituto	Competência
PIS e COFINS	IVA CBS	União
ICMS	IVA IBS	Estados e DF
ISSQN	IVA IBS	Municípios
IPI	IS (Imposto Seletivo)	União

O IVA CBS e IBS têm a mesma base de incidência, com regras harmonizadas de creditamento, e forma de apuração não cumulativa com base no valor agregado.





## 2.2. Princípios do Novo Modelo

- Tributação “por fora” do preço: Os valores de CBS e IBS devem ser destacados nas notas fiscais, não compondo o preço de venda. Essa mudança promove maior transparência e reduz litígios sobre base de cálculo.
- Crédito financeiro amplo: Todo valor pago na etapa anterior, devidamente documentado, gera crédito integral. Essa lógica elimina discussões sobre insumos, produtos intermediários, essencialidade ou vinculação direta.
- Tributação no destino: O IBS é partilhado entre os entes federativos conforme o local de consumo. O sistema nacional de compartilhamento é gerido por um Comitê Gestor.
- Uniformidade de base e legislação: Um mesmo fato gerador não mais estará sujeito a regras divergentes de ISSQN e ICMS conforme o local do prestador. Haverá uma base ampla de incidência com legislação unificada.
- Cobrança no destino com pagamento na origem: Transição prevê fases em que o recolhimento ocorre na origem, com redistribuição entre entes até 2078.





### 2.3. Cronograma de Transição

A reforma prevê um período de convivência dos sistemas antigo e novo entre 2026 e 2032, com extinção definitiva em 2033. Haverá fases distintas:

- 2026: Entrada do ano teste da CBS com alíquota de 0,9% e IBS de 0,1%, compensáveis com PIS e COFINS;
- 2027: Entrada da CBS e extinção do PIS e da COFINS e redução a zero das alíquotas de IPI;
- 2029 a 2032: Transição do ICMS e do ISSQN para o IBS via aumento gradual da alíquota do IBS e redução gradual das alíquotas do ICMS e do ISSQN
  - 10% em 2029
  - 20% em 2030
  - 30% em 2031
  - 40% em 2032
- 2033: Vigência integral do novo modelo, e extinção do ICMS e ISSQN.





## 2.4. Regimes Especiais, Redutores e Alíquotas Diferenciadas

Apesar da uniformidade, a reforma previu exceções para setores com especificidades. No setor da construção civil e locações, foram instituídos:

- Redutor de Ajuste: valor fixo dedutível da base de cálculo para compensar o custo do terreno ou da obra;
- Redutor Social: aplica-se a imóveis residenciais com registro no CIB (Cadastro de Imóveis para Benefícios). Redução da base de cálculo nominal por unidade, o mesmo redutor social vale para cada imóvel residencial locado, veremos mais a frente exemplos práticos;
- Alíquota reduzida para o setor de construção: a maioria das atividades do setor operará com alíquota efetiva de 14% (após aplicação de redutor de 50% sobre a alíquota cheia de 28%).
- Alíquota reduzida para o setor de locações: a maioria das atividades do setor operará com alíquota efetiva de 8,60% (após aplicação de redutor de 70% sobre a alíquota cheia de 28%).

Essas medidas visam preservar a viabilidade econômica dos empreendimentos e locações, estimular a habitação de interesse social e evitar aumento abrupto da carga tributária.

## 2.5. CIB (Cadastro de Imóveis para Benefícios)

O CIB – Cadastro Imobiliário Brasileiro faz parte do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER) e reúne informações sobre imóveis rurais e urbanos, públicos ou privados, criando um código identificador único para cada unidade imobiliária no território nacional.

O objetivo do CIB é mapear e integrar dados cadastrais de imóveis, permitindo melhor gestão territorial e tributária.

Atualmente:

Imóveis rurais: o CIB é obrigatório para todos, públicos ou privados, com informações oriundas do Sistema Nacional de Cadastro Rural;

Imóveis urbanos: o cadastro é alimentado pelas prefeituras e, por ora, obrigatório apenas para alguns imóveis em processos de transação ou regularização;



# Capítulo 3

## Loteamentos

### 3.1. Regime Atual de Tributação

No modelo tributário vigente, adotado até 2025 e com opção de adoção até 31/12/2026 conforme regras especificadas na LC 214/2025, para as atividades de loteamento costuma-se adotar o lucro presumido com regime de caixa. Nesse contexto, a receita é reconhecida conforme o recebimento das parcelas dos adquirentes dos lotes, e aplica-se uma presunção de lucro de 8% (IRPJ) e 12% (CSLL), mais alíquotas efetivas sobre a base presumida de 15% (IRPJ) e 9% (CSLL), mais 0,65% (PIS) e 3% (COFINS), cumulativos.

A carga tributária efetiva chega em média a 6,73% sobre a receita recebida.

Entretanto, esse modelo não permite o aproveitamento de créditos fiscais de insumos e não contempla tratamentos diferenciados por finalidade do lote ou perfil do adquirente.



### 3.2. Novo Regime na Reforma Tributária

Com a Lei Complementar 214/2025, os loteamentos passam a ser disciplinados pelo Regime Específico de Apuração, descrito no art. 262 e seguintes. As principais características são:

- Apuração no regime de caixa: a base de cálculo é constituída pela receita efetivamente recebida;
- Alíquota nominal conjunta de 28% (CBS + IBS), sujeita a redutor de 50%, resultando em alíquota efetiva de 14%; \*alíquota ainda em regulamentação.
- Aplicabilidade de redutor de ajuste no valor de R\$ 30.000,00 conforme Art. 259 Subseção III da LC 214/2025, por unidade comercializada, desde que seja unidade residencial nova e demais critérios legais que trata no caput.

### 3.3. Redutores Aplicáveis

O sistema de redutores visa adaptar a base tributável à realidade dos custos envolvidos na atividade de loteamento. São eles:

- Dedutibilidade do custo do terreno e da urbanização: o contribuinte poderá deduzir da base de cálculo os custos incorridos com a aquisição do terreno (desde que comprovadamente pagos e registrados contabilmente) e com a execução das obras de infraestrutura do loteamento;







- Dedução de áreas destinadas a uso público e preservação ambiental: conforme previsto no art. 9º, §3º, inciso IV, da Lei Complementar nº 214/2025, será possível deduzir da base de cálculo o valor proporcional às áreas do empreendimento que, por exigência legal, sejam destinadas ao poder público (como áreas institucionais, vias e equipamentos urbanos) ou à preservação ambiental (APPs e áreas verdes). Nos loteamentos, essas áreas geralmente representam de 15% a 30% da área total, conforme legislação urbanística e ambiental municipal;
- Redutor Social: valor fixo de R\$ 30.000,00 por lote residencial novo, que esteja devidamente registrado no Cadastro de Imóveis para Benefícios (CIB). Utilização única para cada bem imóvel. Nos casos de contratos de parceria esse redutor será aplicado de forma proporcional à operação e % definido no contrato com cada parceiro.

Importante destacar que a legislação ainda não prevê forma expressa de dedução do custo de terrenos obtidos via permuta financeira ou com torna, gerando incertezas quanto à possibilidade de aproveitamento desses valores no novo regime. Essa lacuna regulatória é objeto de debates e deve ser acompanhada de perto pelos empreendedores.

### 3.4. Exemplo Prático de Apuração

#### Como é realizado atualmente - Lucro Presumido (Permuta de terreno)

Valor por lote		180.000
Quantidade de lotes		400
Valor Geral de Venda		72.000.000
Permuta de Terreno (em média 40% do preço de venda)		(28.800.000)
Custos de Construção (em média 20% do preço de venda)		(14.400.000)
Despesas adm / comercial / mkt (em média 15% do preço de venda)		(10.800.000)
Reserva ambiental + Transferência para o poder público (média de 15%)		(10.800.000)
<b>PIS - sobre o valor de venda</b>	0,65%	468.000
<b>COFINS - sobre o valor de venda</b>	3%	2.160.000
<b>Lucro Presumido - sobre o valor de venda</b>		
Presunção do Imposto de Renda	8%	5.760.000
Presunção da Contribuição Social	12%	8.640.000
<b>IRPJ - sobre a base presumida</b>	15%	864.000
<b>Adicional do IRPJ - sobre a base presumida</b>	10%	552.000
<b>CSLL - sobre a base presumida</b>	10%	777.600

**Tributação total atual 4.821.600**

<b>TOTAL DO IMPOSTO ATUAL</b>	<b>4.821.600</b>	<b>6,70%</b>
<b>TOTAL DO IMPOSTO PROPOSTO</b>	<b>5.553.600</b>	<b>7,71%</b>

#### Como está proposto pela reforma - Lucro Presumido (Permuta de terreno)

Valor por lote	180.000
Quantidade de lotes	400
Valor Geral de Venda	72.000.000
Permuta de Terreno (em média 40% do preço de venda)	(28.800.000)
Custos de Construção (em média 20% do preço de venda)	(14.400.000)
Despesas adm / comercial / mkt (em média 15% do preço de venda)	(10.800.000)
Reserva ambiental + Transferência para o poder público (média de 15%)	(10.800.000)

IVA - Alíquota cheia sobre o débito	28%
Redução de 50%	(14%)
IVA com Redutor na Reforma Tributária	14%

Valor da venda	72.000.000
( - ) Redutor Social (R\$ 30.000 x quantidade de lotes)	(12.000.000)
( - ) Reserva ambiental + Transferência para o poder público	(10.800.000)
( = ) Base do IVA Débito	49.200.000

IVA Débito	14%	6.888.000
IVA Crédito (sobre construção + adm + comercial + mkt)	14%	(3.528.000)
<b>Total do IVA</b>		<b>3.360.000</b>

<b>Lucro Presumido - sobre o valor de venda</b>		
Presunção do Imposto de Renda	8%	5.760.000
Presunção da Contribuição Social	12%	8.640.000

<b>IRPJ - sobre a base presumida</b>	15%	864.000
<b>Adicional do IRPJ - sobre a base presumida</b>	10%	552.000
<b>CSLL - sobre a base presumida</b>	9%	777.600

**Tributação total após a reforma tributária 5.553.600**

### 3.5. Limitações ao Creditamento

A Reforma Tributária tem como uma das grandes novidades a não cumulatividade plena, porém mesmo tratando-se de regime não cumulativo, existem vedações legais ao uso de créditos fiscais, entre elas:

- O contribuinte não poderá se creditar sobre os valores deduzidos via redutores;
- O contribuinte só poderá usufruir do crédito desde que o débito da cadeia anterior já tenha sido extinto;
- Para que se tenha uma geração/tomação de crédito precisará ser emitido um documento fiscal;
- O valor do terreno adquirido via permuta não gera crédito nem é dedutível, salvo posterior regulamentação.

### 3.6. Análise Comparativa

Aspecto	Regime Atual (Lucro Presumido)	Novo Regime (RE - Loteamento)
Apuração	Regime de caixa	Regime de caixa
Alíquota efetiva	~6,73%	14% sobre base reduzida
Créditos de insumos	Não permitidos	Permitidos com restrições
Redutores por unidade	Inexistentes	Custo + R\$ 30 mil (residencial)

Esse novo modelo, embora apresente alíquota efetiva maior, pode ser mais vantajoso a depender da estrutura de custos do empreendimento, do perfil dos adquirentes e do número de unidades com CIB.



# Capítulo 4:

## Incorporações Imobiliárias

### 4.1. Regime Atual de Tributação

Antes da reforma, a tributação das incorporações imobiliárias variava de acordo com o regime de tributação adotado pela empresa e com a existência ou não de patrimônio de afetação. Em linhas gerais, as incorporações podiam ser tributadas pelo lucro presumido ou lucro real, sendo comum a adoção do regime de caixa para o reconhecimento da receita conforme o recebimento das parcelas.

As empresas no lucro presumido aplicavam as alíquotas padrão de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS sobre a receita bruta, resultando em uma carga efetiva entre 5,93% e 6,73%. No caso de lucro real, havia maior complexidade e possibilidade de aproveitamento de créditos, porém com maior risco fiscal e carga potencialmente superior, o que geralmente não era vantajoso para as entidades imobiliárias, portanto, modelo pouco usado neste ramo de atuação.

O modelo tradicional de tributação não previa redutores específicos, nem tratava de forma diferenciada os custos com terreno e obra. Além disso, a falta de uniformidade entre tributos gerava disputas e incertezas jurídicas, especialmente sobre o momento da incidência e base de cálculo.





## 4.2. Novo Regime Específico na Reforma Tributária

Com a entrada em vigor da Lei Complementar 214/2025, as incorporações imobiliárias passam a contar com um novo Regime Específico de Apuração (art. 270 a 273 da LC), que busca equilibrar a nova sistemática do IVA com as especificidades do setor.

As principais características desse novo regime são:

- Apuração no regime de caixa: o imposto é devido sobre as receitas efetivamente recebidas;
- Alíquota cheia de 28% (CBS + IBS), com redutor geral de 50%, resultando em alíquota efetiva de 14%;
- Dedutibilidade dos custos de obra e de aquisição do terreno: desde que comprovadamente incorridos e contabilizados;
- Redutor social de R\$ 100 mil por unidade residencial com CIB;
- Regime aplicável a empreendimentos registrados no cartório como incorporação imobiliária (RI) e com afetação patrimonial.

Importante ressaltar que o novo modelo permite a apropriação de créditos, mas com limitações. A apropriação de créditos será vedada sobre os valores que forem deduzidos como redutores, e o aproveitamento dependerá da comprovação do vínculo com a atividade da incorporação. Também não há previsão para dedução do custo do terreno adquirido por permuta, o que pode reduzir a eficácia do regime para algumas operações.





### 4.3. Redutores Aplicáveis

O sistema de redutores visa adaptar a base tributável à realidade dos custos envolvidos na atividade de incorporação imobiliária. São eles:

- Dedutibilidade do custo do terreno e da construção: o contribuinte poderá deduzir da base de cálculo os custos incorridos com a aquisição do terreno (desde que comprovadamente pagos e registrados contabilmente) e com a execução das obras de construção das unidades imobiliárias;
- Redutor Social: valor fixo de R\$ 100.000,00 por imóvel residencial que esteja devidamente registrado no Cadastro de Imóveis para Benefícios (CIB).

Importante destacar que a legislação ainda não prevê forma expressa de dedução do custo de terrenos obtidos via permuta financeira ou com torna, gerando incertezas quanto à possibilidade de aproveitamento desses valores no novo regime. Essa lacuna regulatória é objeto de debates e deve ser acompanhada de perto pelos empreendedores.

## 4.4. Exemplo Prático

### Como é realizado atualmente - Lucro Presumido (Permuta de terreno)

Valor do apartamento	900.000
Quantidade de apartamentos	104
Valor de Venda (104 unidades x 900)	93.600.000
Permuta do Terreno (em média 14% do preço de venda)	(13.104.000)
Custos de Construção - mão de obra própria (em média 18% do preço de venda)	(16.848.000)
Custos de Construção - material e serviços aplicado (em média 28% do preço de venda)	(26.208.000)
Despesas adm / comercial / mkt (em média 15% do preço de venda)	(14.040.000)

PIS - sobre o valor de venda	0,65%	608.400
COFINS - sobre o valor de venda	3%	2.808.000

Lucro Presumido - sobre o valor de venda		
Presunção do Imposto de Renda	8%	7.488.000
Presunção da Contribuição Social	12%	11.232.000

IRPJ - sobre a base presumida	15%	1.123.200
Adicional do IRPJ - sobre a base presumida	10%	724.800
CSLL - sobre a base presumida	9%	1.010.880

Tributação total atual	6.275.280
------------------------	-----------

TOTAL DO IMPOSTO ATUAL	6.275.280	6,70%
TOTAL DO IMPOSTO PROPOSTO	8.872.160	9,48%

### Como está proposto pela reforma - Lucro Presumido (Permuta de terreno)

Valor do apartamento	900.000
Quantidade de apartamentos	104
Valor Geral de Venda	93.600.000
Permuta do Terreno (em média 14% do preço de venda)	(13.104.000)
Custos de Construção - mão de obra própria (em média 18% do preço de venda)	(16.848.000)
Custos de Construção - material e serviços aplicado (em média 28% do preço de venda)	(26.208.000)
Despesas adm / comercial / mkt (em média 15% do preço de venda)	(14.040.000)

IVA - Alíquota cheia sobre o débito	28%
Redução de 50%	(14%)
IVA com Redutor na Reforma Tributária	14%

Valor da venda	93.600.000
( - ) Redutor Social	(10.400.000)
( = ) Base do IVA Débito	83.200.000

IVA Débito	14%	11.648.000
IVA Crédito (sobre construção + adm + comercial + mkt)	14%	(5.634.720)
<b>Total do IVA</b>		<b>6.013.280</b>

Lucro Presumido - sobre o valor de venda		
Presunção do Imposto de Renda	8%	7.488.000
Presunção da Contribuição Social	12%	11.232.000

IRPJ - sobre a base presumida	15%	1.123.200
Adicional do IRPJ - sobre a base presumida	10%	724.800
CSLL - sobre a base presumida	9%	1.010.880

Tributação total após a reforma tributária	8.872.160
--	-----------

# Capítulo 5:

## Regime Especial de Tributação (RET)

### 5.1. Conceito e Aplicabilidade

O Regime Especial de Tributação (RET), instituído pela Lei nº 10.931/2004, é uma forma simplificada de apuração dos tributos federais (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) para empreendimentos com patrimônio de afetação. A alíquota total unificada é de 4% sobre a receita mensal recebida, dispensando a apuração individual de cada tributo.

A estrutura do RET permanece válida mesmo com a entrada em vigor da LC 214/2025. O que ocorrerá é a substituição da parcela de PIS e COFINS atualmente embutida nos 4% pela CBS, conforme a lógica do novo sistema tributário.

Atual		Novo Regime	
PIS	0,37%	IVA CBS	-
COFINS	1,71%	IVA CBS	-
IRPJ	1,26%	IRPJ	1,26%
CSLL	0,66%	CSLL	0,66%
TOTAL	4,00%	TOTAL	1,92%

Dessa forma, o cálculo do RET será feito aplicando o cálculo do IRPJ e CSLL, onde a soma será de 1,92%, mais o CBS.





## 5.2. Vantagens e Limitações

Vantagens:

- Redução da complexidade administrativa e do risco fiscal;
- Carga tributária previsível, independentemente do lucro efetivo;
- Adequado para empreendimentos com margens enxutas e alta previsibilidade de receita.

Limitações:

- Não permite o aproveitamento de créditos sobre insumos ou despesas;
- Só se aplica a empreendimentos afetados, com cumprimento estrito dos requisitos legais;
- Não contempla redutores sociais ou deduções de custo como no novo regime do IVA.

## 5.3. Convivência com o Novo Modelo

A legislação atual não prevê o fim do RET, mas sim sua adaptação ao novo sistema tributário, com a substituição dos tributos extintos (PIS e COFINS) pela CBS. Não há data de encerramento formal do regime na LC 214/2025.

Portanto, o RET continuará existindo enquanto não houver alteração legislativa específica. Sua manutenção ou extinção dependerá de atos futuros do Poder Legislativo ou de regulamentações complementares.

A convivência entre o RET e o novo regime específico da LC 214/2025 exigirá avaliação caso a caso, considerando o perfil do empreendimento, a margem de lucro, o uso do crédito fiscal e o tipo de comprador.

## 5.4 Exemplo prático

### Como é realizado atualmente - Lucro Presumido (Permuta de terreno)

Valor do apartamento		900.000
Quantidade de apartamentos		104
Valor de Venda (104 unidades x 900)		93.600.000
Permuta do Terreno (em média 14% do preço de venda)		(13.104.000)
Custos de Construção - mão de obra própria (em média 18% do preço de venda)		(16.848.000)
Custos de Construção - material e serviços aplicado (em média 28% do preço de venda)		(26.208.000)
Despesas adm / comercial / mkt (em média 15% do preço de venda)		(14.040.000)
PIS	0,65%	608.400
COFINS	3%	2.808.000
IRPJ	1,26%	1.179.360
CSLL	0,66%	617.760

<b>Tributação total atual</b>	<b>3.744.000</b>
-------------------------------	------------------

TOTAL DO IMPOSTO ATUAL	3.744.000	4,00%
TOTAL DO IMPOSTO PROPOSTO	7.810.400	8,34%

### Como está proposto pela reforma - Lucro Presumido (Permuta de terreno)

Valor do apartamento		900.000
Quantidade de apartamentos		104
Valor Geral de Venda		93.600.000
Permuta do Terreno (em média 14% do preço de venda)		(13.104.000)
Custos de Construção - mão de obra própria (em média 18% do preço de venda)		(16.848.000)
Custos de Construção - material e serviços aplicado (em média 28% do preço de venda)		(26.208.000)
Despesas adm / comercial / mkt (em média 15% do preço de venda)		(14.040.000)
IVA - Alíquota cheia sobre o débito	28%	
Redução de 50%	(14%)	
IVA com Redutor na Reforma Tributária	14%	
Valor da venda		93.600.000
( - ) Redutor Social		(10.400.000)
( = ) Base do IVA Débito		83.200.000
IVA Débito	14%	11.648.000
IVA Crédito (sobre construção + adm + comercial + mkt)	14%	(5.634.720)
<b>Total do IVA</b>		<b>6.013.280</b>
IRPJ	1,26%	1.179.360
CSLL	0,66%	617.760

<b>Tributação total após a reforma tributária</b>	<b>7.810.400</b>
---	------------------

# Capítulo 6:

## Locações de Imóveis

### 6.1. Regime Atual de Tributação

Atualmente, a locação de imóveis é tratada de maneira diferenciada no sistema tributário brasileiro. A locação pura de bens imóveis não está sujeita à incidência de ICMS nem de ISSQN, salvo nos casos em que há prestação de serviços associada (como locações com serviços de limpeza ou administração). Assim, o tratamento tributário atual depende:



- Pessoa Física Locadora:
  - Tributada exclusivamente pelo Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF), com base na tabela progressiva mensal, podendo optar pelo desconto simplificado de 15% (caracterizado como “despesas dedutíveis presumidas”) ou utilizar despesas comprovadas.
  - Não há incidência de PIS, COFINS, ISSQN ou ICMS.
- Pessoa Jurídica Locadora:
  - Optante pelo Lucro Presumido: aplica-se a presunção de 32% sobre a receita de locação, com alíquotas de IRPJ (15% + adicional de 10%), CSLL (9%), PIS (0,65%) e COFINS (3%). Isso resulta em carga efetiva aproximada de 13,33%.
  - Optante pelo Lucro Real: apura os tributos com base no lucro efetivo, podendo gerar créditos de PIS/COFINS e despesas dedutíveis para IRPJ/CSLL.

A ausência de incidência de tributos indiretos como PIS e COFINS na locação por pessoa física, e a sistemática cumulativa no lucro presumido, limitam a aplicação da não cumulatividade e impedem o aproveitamento de créditos por parte dos locatários.

## 6.2. Regime da Reforma Tributária

A Reforma Tributária brasileira, com a Emenda Constitucional 132/2023, trará mudanças profundas na tributação da locação de imóveis no Brasil. O principal objetivo da reforma é a simplificação, o fim da cumulatividade e a aplicação do princípio do destino.

### Novos Impostos e Princípios Gerais

- IVA Dual: Os novos impostos sobre o consumo, o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de natureza subnacional (estados e municípios), e a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS), de natureza federal, passarão a incidir sobre a receita de locação de imóveis. Atualmente, a locação pura de imóveis urbanos não paga ISSQN nem ICMS.
- Cobrança “Por Fora”: O valor do imposto será destacado no documento fiscal, exigindo que o locador ajuste o aluguel para refletir esse imposto.

- Nota Fiscal de Serviço Eletrônica (NFS-e): Será obrigatória a emissão de uma NFS-e padrão nacional.
- Não Cumulatividade Plena: A reforma introduz a não cumulatividade plena (crédito financeiro), permitindo que o crédito seja tomado em toda a cadeia de valor.
- Princípio do Destino: O imposto será pago onde o bem ou serviço é consumido.
- Implantação Gradual: A transição completa para o novo sistema ocorrerá entre 2026 e 2032, com implantação total em 2033.

### Impactos para Pessoas Jurídicas

- Incidência obrigatória de IBS e CBS sobre a receita de locação;
- Necessidade de revisão contratual com cláusulas de repasse do tributo;
- Adaptação de sistemas para emissão da NFS-e nacional;
- Controle detalhado dos valores de investimento para aproveitamento do Redutor de Ajuste (terreno, construção, encargos urbanísticos);
- Possibilidade de optar por alíquota simplificada de 3,65% (sem crédito) durante a transição (2029-2032).



### Impactos para Pessoas Físicas

- Contribuintes obrigatórios de IBS/CBS se:
  - Receita de locação > R\$ 240.000,00/ano e mais de 3 imóveis distintos;
  - Ou, receita superior a R\$ 288.000,00/ano, independentemente da quantidade de imóveis;
- Obrigação de emissão de NFS-e;
- Dedução dos valores pagos de IBS/CBS da base do IRPF;
- Continuidade do IRPF puro para quem estiver abaixo dos limites;
- Ajuste de precificação do aluguel para destacar o imposto “por fora”.
- 

### Redutores de Alíquota e Redutor Social

- Redutor de Alíquota (locação de imóveis): 70% → alíquota efetiva de 8,4% (base 28%);
- Redutor de Alíquota (locação temporária até 90 dias): 40% → alíquota efetiva de 16,8%;
- Redutor Social: R\$ 600,00 por imóvel residencial locado, abatido da base de cálculo. Não se aplica a imóveis comerciais.

### Regra de Transição (PIS/COFINS)

- Contratos residenciais com firma reconhecida até 16/01/2025 poderão manter a sistemática atual (PIS/COFINS a 3,65%) até 31/12/2028 ou até o fim do contrato, o que ocorrer primeiro;
- Imóveis comerciais nas mesmas condições podem manter o regime até o fim do contrato.



### 6.3. Exemplo Prático no Novo Regime

#### Como é realizado atualmente - Locação GERAL (Lucro Presumido)

Valor do aluguel		10.000
Custo manutenção do imóvel (6%)	-	600
PIS - sobre o valor de venda	0,65%	65
COFINS - sobre o valor de venda	3%	300
Lucro Presumido - sobre o valor de Locação		
Presunção do Imposto de Renda	32%	3.200
Presunção da Contribuição Social	32%	3.200
IRPJ - sobre a base presumida	15%	480
Adicional do IRPJ - sobre a base presumida	10%	-
CSLL - sobre a base presumida	9%	288
Tributação total atual		1.133



### Como está proposto pela reforma - Locação

	Residencial		Comercial		Temporária	
Valor do aluguel		10.000		10.000		10.000
Custo manutenção do imóvel (6%)	-	600	-	600	-	600
IVA - Alíquota cheia sobre o débito	28,00%		28,00%		28,00%	
Redução	-19,60%		-19,60%		-19,60%	
IVA com Redutor na Reforma Tributária	8,40%		8,40%		8,40%	
Valor da venda		10.000		10.000		10.000
( - ) Redutor Social	-	600	-		-	600
( = ) Base do IVA Débito		9.400		10.000		9.400
IVA Débito	8,40%	790	8,40%	840	16,80%	1.579
IVA Crédito (compra de terreno + construção)	8,40%	50	8,40%	50	16,80%	1010
<b>Total do IVA</b>		739		790		1.478
Lucro Presumido - sobre o valor de Locação						
Presunção do Imposto de Renda	32,00%	3.200	32,00%	3.200	32,00%	3.200
Presunção da Contribuição Social	32,00%	3.200	32,00%	3.200	32,00%	3.200
<b>IRPJ - sobre a base presumida</b>	15,00%	480	15,00%	480	15,00%	480
<b>Adicional do IRPJ - sobre a base presumida</b>	10,00%	-	10,00%	-	10,00%	-
<b>CSLL - sobre a base presumida</b>	9,00%	288	9,00%	288	9,00%	288
<b>Tributação total atual</b>		1.507		1.558		2.246

TOTAL DO IMPOSTO ATUAL	1.133	11,33%
TOTAL DO IMPOSTO PROPOSTO - IMÓVEL RESIDENCIAL	1.507	15,07%
TOTAL DO IMPOSTO PROPOSTO - IMÓVEL COMERCIAL	1.558	15,58%
TOTAL DO IMPOSTO PROPOSTO - TEMPORÁRIO	2.246	22,46%

# Capítulo 7:

## Obras por Empreitada e Administração

### 7.1. Conceito e Classificação das Obras

As atividades de construção civil podem ocorrer sob diferentes formas contratuais. As mais comuns são:

- Empreitada Global (ou Preço Fechado): o contratado se responsabiliza por toda a execução da obra mediante um valor fixo acordado previamente, independentemente do custo final real.
- Empreitada por Preço Unitário: pagamento feito conforme a medição dos serviços efetivamente realizados.
- Administração ou “Custo + Taxa”: o contratante arca com os custos da obra e remunera o construtor com uma taxa administrativa.

Essa distinção influencia diretamente na tributação atual e na sistemática futura após a reforma.

### 7.2. Regime Atual de Tributação

A tributação varia conforme a forma jurídica do prestador e o tipo contratual. No regime do Lucro Presumido, a Receita Federal atribui presunções diferenciadas:

- Empreitada com fornecimento de materiais:
  - Presunção de 8% (IRPJ) e 12% (CSLL) sobre a receita;
- Empreitada sem fornecimento de materiais:
  - Presunção de 32% (IRPJ e CSLL);
- Administração de obras:
  - Presunção de 32% (IRPJ e CSLL);

A essas bases presumidas somam-se:

- PIS: 0,65%
- COFINS: 3%
- ISS: variável (2% a 5%), conforme o município



### 7.3. Regime com a Reforma Tributária

**Importante:** A substituição do ISSQN pelo IBS só ocorrerá a partir de 2033. Até lá, as regras municipais do ISSQN continuam válidas e aplicáveis às obras contratadas. Durante o período de transição (2027–2032), haverá coexistência entre os tributos antigos (como o ISSQN) e os novos (IBS/CBS), com regime específico de repasse e compensação.

Com a instituição do IVA Dual (IBS + CBS), as obras de construção civil passam a ser tributadas com base no valor da prestação de serviço, com regras unificadas de apuração e crédito.

- **Apuração Não Cumulativa:** permite o aproveitamento de créditos integrais sobre todos os custos e insumos vinculados à execução da obra;
- **Alíquota Geral:** 28% (sujeita a redutores e regimes específicos);

#### Regime Específico para Construção Civil

**Dedução de Alíquota:** No caso das atividades de construção civil, aplica-se uma redução de 50% sobre a alíquota padrão de 28%, resultando em uma alíquota efetiva de 14% sobre a base tributável.

Obras realizadas sob regime de empreitada, inclusive com fornecimento de materiais, podem se enquadrar no regime específico da construção, que prevê:

- **Apuração no regime não cumulativo;**
- **Dedução dos custos de materiais, mão de obra, subempreitadas e encargos diretamente vinculados;**
- **Redutor Social para obras de interesse social (habitação popular);**
- **Alíquota efetiva estimada: 14% sobre a margem agregada.**



### Obras por Administração

No caso das obras por administração:

- A remuneração do prestador (taxa de administração) será a base de cálculo do IVA;
- Custos reembolsáveis não compõem a base de incidência;
- Aplicação da não cumulatividade sobre os insumos adquiridos diretamente pelo contratante ainda é objeto de regulamentação futura.

Esse novo modelo estimula a formalização e a precisão na definição contratual, além de permitir maior neutralidade na cadeia e evitar a bitributação sobre materiais.

# Capítulo 8:

## Venda de Imóveis Próprios

### 8.1. Caracterização e Distinções

A venda de imóveis próprios difere juridicamente da atividade de incorporação imobiliária. Trata-se da alienação de bens registrados no ativo imobilizado da empresa, ou de imóveis adquiridos para revenda, sem que estejam formalmente vinculados a um empreendimento sob regime de incorporação.

### 8.2. Regime Atual de Tributação

Atualmente, empresas que realizam vendas de imóveis próprios estão sujeitas à sistemática do Lucro Presumido ou Lucro Real, sendo que:

- Lucro Presumido:
  - Presunção para IRPJ: 8% sobre a receita de venda;
  - Presunção para CSLL: 12%;
  - PIS: 0,65%
  - COFINS: 3%
  - Não há dedução de custos com terreno, construção ou encargos;

Essa limitação faz com que a carga tributária efetiva seja mais elevada em comparação ao regime específico das incorporações.





### 8.3. Tratamento com a Reforma Tributária

Com a entrada em vigor do novo sistema (IBS/CBS), a venda de imóveis próprios não se beneficiará do regime favorecido de deduções, redutores ou apuração por caixa como nas incorporações.

- Tributação integral da receita de venda;
- Não haverá dedução de custo de aquisição ou construção;
- Alíquota padrão do IVA (28%) aplica-se integralmente, sem redutor;

Assim, o tratamento será mais oneroso, pois não há previsão de redutor de alíquota como há para incorporações (50%) ou para locações (70%).

Tipo de Operação	Redutor de Alíquota	Dedução de Custos	Apuração por Caixa
Incorporação Imobiliária	50%	Sim	Sim
Loteamento	50%	Parcial (a definir)	Parcial
Venda de Imóvel Próprio	Não se aplica	Não	Não

### 8.4. Comparativo entre Regimes

A ausência de redutores e deduções torna esse tipo de operação menos eficiente sob o ponto de vista fiscal no novo sistema, o que pode estimular o planejamento societário e operacional para reorganizar a titularidade dos ativos e a forma de venda.



## Capítulo 9:

# Oportunidades para RET e Loteamentos Registrados Antes de 01/01/2029

A Reforma Tributária, por meio da Lei Complementar nº 214/2025, criou um cronograma de transição que traz oportunidades únicas de planejamento tributário para empreendimentos imobiliários. Essa transição não impõe uma mudança imediata para todos: existem regras específicas que permitem que determinados projetos mantenham as condições atuais por vários anos, gerando ganhos expressivos de competitividade.

Essa possibilidade decorre dos artigos 485 e 486 da LC 214/2025:

- Art. 485: permite que incorporações imobiliárias submetidas ao Regime Especial de Tributação (RET), com pedido de registro protocolado até 31/12/2028, optem por permanecer no modelo atual até a conclusão do empreendimento.
- Art. 486: concede ao parcelamento do solo (loteamentos) registrado até 31/12/2028 o direito de escolher entre as regras vigentes e o novo modelo tributário.

O fator determinante para essa escolha não é a data do lançamento comercial do projeto, nem o início das vendas, mas sim o momento em que o empreendimento é registrado — seja o registro da incorporação imobiliária submetida ao patrimônio de afetação ou o parcelamento do solo junto aos órgãos competentes.

Para empreendimentos registrados até 31/12/2028, a decisão será estratégica: escolher entre manter as alíquotas reduzidas e a sistemática atual ou migrar para o novo modelo de IVA Dual (CBS + IBS), com alíquota estimada de 28%, porém com aplicação de redutores e créditos mais amplos.

Esse cenário reforça a importância do planejamento antecipado: definir a estrutura societária (SPE ou SCP), escolher o regime tributário mais vantajoso, avaliar o momento ideal para protocolar o registro e projetar a carga tributária comparativa entre os dois sistemas. Uma decisão tomada sem essa análise pode gerar aumento expressivo de custos ao longo de todo o ciclo do empreendimento.

# Conclusão

A Reforma Tributária de 2025 inaugura uma nova era para o setor da construção civil e do mercado imobiliário. A substituição de tributos sobre o faturamento por um modelo de Imposto sobre o Valor Agregado (IVA Dual – CBS/IBS) rompe com décadas de um sistema fragmentado, trazendo uma lógica de incidência mais transparente, mas também mais exigente.

O foco torna-se predominante sobre a margem de valor agregado das operações. Isso altera profundamente não só o cálculo dos tributos, mas a própria forma de planejar e conduzir negócios no setor.

Essa transformação exige reorganização estrutural em múltiplas frentes:

Processos internos redesenhados para atender à apuração não cumulativa e ao princípio do destino;

Sistemas de gestão e ERPs atualizados para lidar com novos campos fiscais, controle de créditos e integração com o CIB;

Contratos comerciais e societários com cláusulas de repasse automático, revisão por mudança legislativa e regimes favorecidos;

Classificação correta das operações (incorporação, loteamento, locação, empreitada ou venda de imóvel próprio) para acessar redutores e deduções;

Integração contábil-jurídica-operacional para validar créditos e cumprir obrigações acessórias.



## Reforma Tributária & Governança Cadastral: o papel estratégico dos fornecedores na transição para CBS e IBS

(Com base na Lei Complementar nº 214/2025, especialmente nos arts. 60, 61 e 71)

A transição para o novo modelo de tributação sobre o consumo — com a criação da CBS e do IBS — exigirá das empresas mais do que adequações fiscais. Ela demandará governança tributária real, e um dos pilares dessa governança será a qualidade do cadastro de fornecedores.

### Por que o cadastro de fornecedores será crítico?

Com a não cumulatividade plena e a apuração no destino, o aproveitamento de créditos tributários dependerá de condições rigorosas:

O crédito da CBS e do IBS só poderá ser apropriado se o tributo tiver sido efetivamente recolhido pelo fornecedor (Art. 60, §1º);

A coexistência de dois sistemas entre 2026 e 2033 exigirá cadastros dinâmicos que suportem múltiplas regras de apuração (Art. 71);

A identificação correta do fornecedor, sua localização e regime tributário impactará diretamente a apuração e o direito ao crédito (Art. 61).



### Riscos de um cadastro inconsistente:

Perda de créditos fiscais por erro de CNPJ, CNAE ou regime;

Glosas por inconsistência entre documento fiscal e dados cadastrais;

Retrabalho contábil e fiscal por falhas de integração;

Risco de corresponsabilidade com fornecedores irregulares.

### O que deve ser revisado:

CNPJ e situação cadastral na RFB e SEFAZ;

CNAE e natureza jurídica;

Regime tributário (atenção a fornecedores do Simples Nacional);

Endereço e UF para correta apuração do IBS;

Histórico de conformidade fiscal.

### Recomendações práticas:

Implantar onboarding de fornecedores com validação fiscal automatizada;

Integrar compras, fiscal e compliance;

Utilizar ferramentas de auditoria e saneamento cadastral contínuo;

Acompanhar Notas Técnicas da NF-e e NFS-e com campos para CBS e IBS.

A Reforma Tributária não é apenas uma mudança normativa — é uma mudança de cultura fiscal. Ela impacta precificação, rentabilidade, fluxo de caixa, competitividade e governança. Nesse cenário, a contabilidade deixa de ser mero instrumento de compliance e assume o papel de ferramenta estratégica de gestão.

As empresas que investirem em capacitação de equipes, modernização tecnológica, revisão contratual e governança cadastral estarão mais preparadas para aproveitar oportunidades e mitigar riscos no novo modelo tributário.

Para quem se antecipa, a Reforma será um catalisador de eficiência e competitividade; para quem resistir, o risco de perda de margem e aumento de passivos será inevitável.





# Notas explicativas

## Alíquota de 28%

Neste eBook, para fins de simulação e exemplificação, foi adotada a alíquota de referência de 28% para o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), representando a carga combinada no novo sistema do IVA Dual.

**Importante:** Essa alíquota ainda é uma estimativa, utilizada com base nas projeções apresentadas pela Receita Federal e estudos setoriais, e não foi oficialmente definida.

O valor final será estabelecido em regulamentação posterior pelo Comitê Gestor do IBS e pela Receita Federal, podendo variar conforme ajustes na política fiscal e definições legais.

Recomenda-se que cálculos futuros sejam revisados assim que as alíquotas definitivas forem publicadas, para garantir a precisão no planejamento tributário.






## Crédito de IBS/CBS no novo regime

Embora nas simulações deste eBook tenha sido considerada uma alíquota efetiva de 14%, é importante destacar que o crédito tributário não se limita a esse percentual.

No modelo de não cumulatividade previsto na Lei Complementar nº 214/2025, o crédito de IBS/CBS corresponde ao valor efetivamente destacado na nota fiscal emitida pelo fornecedor. Assim, a alíquota do crédito dependerá da operação anterior.

Portanto, o crédito fiscal pode variar conforme a natureza do bem ou serviço adquirido, não se limitando à alíquota efetiva aplicada sobre a receita própria. Isso reforça a necessidade de controle rigoroso das notas fiscais recebidas, para aproveitamento integral dos créditos permitidos e correto enquadramento tributário de cada operação.



# Checklist Reforma Tributária

A Reforma Tributária representa um divisor de águas que impacta diretamente as operações e obrigações fiscais de todas as empresas. Para assegurar que sua organização não apenas cumpra as novas exigências, mas também minimize riscos fiscais e otimize seus processos, é fundamental avaliar o nível de aderência e preparação da sua equipe e sistemas às mudanças propostas.

Pensando nisso, elaboramos um questionário prático e objetivo, composto por 10 questões-chave que abordam os aspectos mais críticos da reforma para o ambiente corporativo. Este é um convite para você realizar um diagnóstico preciso da prontidão da sua empresa em relação a reforma tributária.

## Como funciona?

Para cada questão na tabela abaixo, pedimos que atribua uma pontuação de 0 a 10, refletindo o status das ações de sua empresa em relação ao tema abordado:

- 0 pontos: Nenhuma ação foi tomada ou o tema ainda não foi abordado.
- 5 pontos: Ações estão em andamento, mas ainda não foram concluídas ou plenamente implementadas.
- 10 pontos: As ações foram totalmente implementadas, e a empresa está em conformidade com o aspecto em questão.

Ao final, some os pontos obtidos. Essa pontuação total servirá como um termômetro do grau de preparação da sua empresa para o novo cenário tributário.

Esta ferramenta foi desenvolvida para ajudar você a identificar as áreas que já estão bem encaminhadas e aquelas que ainda demandam atenção e investimentos estratégicos.

Lembre-se, a Mapah pode te ajudar em todos os processos da reforma tributária. **Vamos lá!**

Nº	Questão	Pontuação (0 a 10)
1	Revisão de cadastro de Fornecedores: Sua empresa já revisou toda a base de fornecedores para identificar aqueles que não gerarão créditos integrais de IBS e CBS e quais serão os impactos na operação?	
2	Adequação de Notas Fiscais: Os campos das notas fiscais foram ajustados para atender aos novos requisitos de IBS, CBS e IS, conforme as notas técnicas emitidas? Sabe quais os ajustes e procedimentos foram necessários?	
3	Impacto no Fluxo de Caixa: Foi avaliado qual será o impacto no fluxo de caixa da empresa considerando o split payment e a antecipação de tributos?	
4	Precificação de Produtos/Serviços: Sua empresa analisou o impacto da reforma na precificação dos produtos ou serviços oferecidos? Já simulou a nova precificação?	
5	Revisão de Contratos: Os contratos com cláusulas de reajuste e revisão foram atualizados para refletir as mudanças na carga tributária?	
6	Atualização de Sistemas: Os sistemas de gestão (ERP) foram atualizados para processar as novas regras de tributação e emissão de documentos fiscais?	
7	Treinamento de Equipe: As equipes fiscal, contábil e de TI receberam treinamento sobre as novas obrigações e procedimentos decorrentes da reforma (estão se capacitando)?	
8	Gestão de Créditos Tributários: Foram implementados processos para garantir a correta apropriação dos créditos de IBS e CBS?	
9	Compliance com Obrigações Acessórias: Sua empresa está preparada para atender às novas obrigações acessórias e regras de validação estabelecidas?	
10	Planejamento Estratégico: Foi elaborado um plano estratégico para monitorar e adaptar-se continuamente às mudanças trazidas pela reforma?	



Após preencher o questionário, some os pontos atribuídos e utilize a escala abaixo para interpretar o nível de aderência da sua empresa à Reforma Tributária:

- **0 a 30 pontos:** Aderência insuficiente. É crucial iniciar imediatamente as ações necessárias para conformidade com a LC 214/2025. Sua empresa está em alto risco.
- **31 a 60 pontos:** Aderência básica. Algumas medidas foram tomadas, mas há áreas que requerem atenção e aprimoramento urgentes para evitar impactos negativos.
- **61 a 80 pontos:** Boa aderência. A empresa está no caminho certo, com boa parte dos processos alinhados. Contudo, deve continuar monitorando e ajustando conforme necessário.
- **81 a 100 pontos:** Excelente aderência. A organização demonstra alto nível de preparação e conformidade com as novas exigências tributárias, minimizando riscos e otimizando a transição.

Este questionário serve como uma ferramenta estratégica para identificar áreas que necessitam de atenção e para auxiliar sua empresa na transição para o novo regime tributário de forma eficiente e segura.

Caso necessite de algum apoio ou consultoria estamos a inteira disposição.





**mapah**

## Está pronto para transformar a Reforma Tributária em oportunidade?

A Reforma Tributária já é uma realidade e vai impactar diretamente a forma como sua empresa opera. Antecipar-se é essencial para reduzir riscos, otimizar processos e garantir competitividade.

**Na Mapa nosso time de especialistas acompanha de perto cada etapa da regulamentação e está preparado para ajudar sua empresa a:**

- Mapear riscos e oportunidades específicos do seu setor.
- Ajustar processos, contratos e sistemas fiscais.
- Garantir conformidade com as novas exigências legais.
- Construir estratégias tributárias mais seguras e sustentáveis.

**Fale agora com um de nossos especialistas e prepare sua empresa para a nova realidade tributária.**

Entre em contato com a Mapah

**Fale com um especialista**



@grupomaph

[www.mapah.com.br](http://www.mapah.com.br)