



CARTILHA

Incorporação Imobiliária: Como a Reforma Tributária impacta a venda de imóveis em construção?

Bem-vindos à Mapah Conecta

Desvendando a Reforma Tributária para o Seu Negócio

É com grande satisfação que o grupo Mapah, por meio da iniciativa Mapah Conecta, o recebe nesta cartilha. Em um cenário de constantes transformações, nosso compromisso é ser seu parceiro estratégico, fornecendo o conhecimento e as ferramentas necessárias para navegar com segurança pelas mudanças que impactam diretamente o futuro dos seus negócios.

O Cenário da Reforma Tributária

Uma Nova Era para o Brasil

O Brasil testemunha um dos marcos mais significativos de sua história econômica recente: A consolidação da reforma tributária, aprovada pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e Lei Complementar 214/2025)

Mais do que uma alteração legislativa, trata-se de um movimento ambicioso e essencial para modernizar o sistema tributário nacional. Seus objetivos são claros e transformadores: simplificar a complexa teia de tributos sobre o consumo, eliminar a cumulatividade que onera as cadeias produtivas e consolidar o princípio do destino, promovendo maior justiça fiscal e competitividade entre os estados.

Essa reforma representa um divisor de águas, prometendo um ambiente de negócios mais transparente, com menos burocracia e maior previsibilidade, aspectos cruciais para o crescimento sustentável da economia brasileira.



Por Que Esta Cartilha?

Seu Guia Essencial em Tempos de Mudança

Com a magnitude e o alcance da Reforma Tributária, surge a necessidade imperativa de compreendê-la em profundidade. Esta cartilha foi cuidadosamente elaborada para ser seu guia prático, desmistificando os principais impactos dessa legislação e, mais importante, revelando as oportunidades que surgem em meio a esse novo panorama.

Nosso objetivo é capacitá-lo a analisar as implicações para o seu setor, seu modelo de negócio e suas operações, permitindo que você se adapte proativamente e se posicione de forma estratégica. Entender as mudanças não é apenas uma questão de conformidade, mas uma vantagem competitiva inestimável.

A Preparação Antecipada é a Chave para o Sucesso

A complexidade e o cronograma de implementação da Reforma Tributária exigem atenção e planejamento imediatos. O momento de agir é agora.

Acreditamos firmemente que a preparação antecipada, o entendimento das novas regras e a revisão de suas estratégias fiscais e operacionais são cruciais para transformar desafios em crescimento e inovar em um mercado em constante evolução. Convidamos você a explorar as páginas seguintes e a se munir do conhecimento necessário para fazer da Reforma Tributária um vetor de prosperidade para o seu negócio.



1.1. O que caracteriza a incorporação imobiliária?

1.1. O que caracteriza a incorporação imobiliária?

A incorporação imobiliária se caracteriza pela busca de recursos financeiros para a realização ou conclusão de uma obra, através da venda de unidades imobiliárias em construção (unidades em condomínio).

A nova legislação traz um regime específico para essas operações, com regras próprias de apuração, base de cálculo, créditos e redutores.



Venda de imóveis em construção terá regras específicas, com regime de caixa, redutores e alíquotas reduzidas.

1.2. Fato Gerador: Quando o imposto é devido?

O fato gerador do IBS e da CBS ocorre a cada pagamento recebido pela unidade vendida (regime de caixa). Para IRPJ e CSLL, a apuração continua sendo por competência.



1.3. Base de Cálculo: O que entra no valor tributável?

💰 A base de cálculo é o valor de cada parcela recebida, incluindo:

- Juros e variações monetárias
- Multas e encargos
- Seguros e taxas
- Descontos condicionais

1.4. Redutores: Como reduzir a base de cálculo?

Redutor de Ajuste

- Dedução proporcional ao valor de aquisição do imóvel.
- Aplicável a partir de 01/01/2027.
- Pode ser usado mais de uma vez (se o comprador for contribuinte do regime regular).

Redutor Social

- Dedução única de R\$ 100 mil por imóvel residencial novo.
- Aplicável apenas uma vez por imóvel.
- Atualizado mensalmente pelo IPCA.

1.5. Exemplo de Apuração da Base de Cálculo

Parcela	Valor da Parcela	Redutor de Ajuste	Redutor Social	Fase de Cálculo Final
1 ^a	R\$ 1.000.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 700.000,00
2 ^a	R\$ 1.000.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 700.000,00

1.6. Alíquota: Qual será a carga tributária?

💡 Aplicam-se as alíquotas padrão do IBS e da CBS, com redução de 50% para ambas.

1.7. Créditos Tributários: O que pode ser aproveitado?

Crédito para trás (aquisições)

✓ Permitido sobre bens e serviços adquiridos.

✗ Vedado sobre:

- Valores deduzidos da base (ex: custo do terreno)
- Contrapartidas urbanísticas e ambientais

Crédito para frente (transferência)

✓ Permitido integralmente, desde que o adquirente esteja no regime regular.

1.8. Local de Incidência

💡 O imposto é devido no local onde o imóvel está situado.

1.9. Simples Nacional

🚫 A atividade de incorporação imobiliária é vedada ao Simples Nacional.

📌 CNAE impeditivo: 4110-7/00

1.10. Comparativo: Regime Especial de Tributação (RET)

	Aspecto	Sistema Atual	Após Reforma
✈️	Tributação sobre aquisições	Sem crédito (cascata)	Crédito sobre insumos
➡️	Receita (RET)	Alíquota de 4% “por dentro”	Alíquota reduzida de 6,625% “por fora”
🍷	Base de cálculo	Receita bruta	Valor da operação com redutores
🥤	Funcionários	Sem tratamento	Não geram crédito
📝	Créditos	Não há	Permitidos
	Outros tributos	Sem ICMS/ISS	Possibilidade de restituição
	Regime de apuração	Caixa	Caixa
	Resíduo tributário	6,48% (CBIC)	Redução com créditos
	Atualização monetária	Não se aplica	Atualização pelo IPCA



2. Revenda de Imóveis: Como a Reforma Tributária afeta quem compra e vende imóveis próprios?



2.1. O que caracteriza essa atividade?

Essa modalidade abrange a compra e venda de imóveis próprios, sem envolvimento com incorporação ou loteamento. É comum em empresas com CNAE 6810-2/01, que atuam na revenda de imóveis adquiridos prontos ou em construção.



Empresas que compram e revendem imóveis terão regras específicas, com possibilidade de redutores e créditos

2.2. Fato Gerador: Quando o imposto é devido?

17 O fato gerador do IBS e da CBS ocorre no momento da alienação do imóvel, ou seja, na assinatura do contrato ou outro documento representativo da venda.

! Diferente da incorporação, aqui não se aplica o regime de caixa.



2.3. Base de Cálculo: O que entra no valor tributável?

💲 A base de cálculo é o valor total da operação, incluindo:

- Juros e variações monetárias ✅
- Multas e encargos ⚠️
- Seguros e taxas 📂
- Descontos condicionais 💰

2.4. Redutores: Como reduzir a base de cálculo?



Redutor de Ajuste

- Aplicável a partir de 01/01/2027.
- Dedução proporcional ao valor de aquisição do imóvel.
- Pode ser usado se o contribuinte estiver no regime regular.



Redutor Social

- Aplicável apenas a imóveis residenciais novos.
- Valor fixo de R\$ 100 mil por imóvel.
- Não se aplica se o imóvel foi adquirido para revenda.

2.5. Exemplo de Apuração da Base de Cálculo

Item	Valor (R\$)	Observações
Valor de alienação	1.500.000,00	Recebido em duas parcelas
Redutor de Ajuste	700.000,00	Valor de aquisição atualizado
Base de cálculo final	800.000,00	Redutor Social não aplicável

2.6. Alíquota: Qual será a carga tributária?

Aplicam-se as alíquotas padrão do IBS e da CBS, com redução de 50% para ambas.



2.7. Créditos Tributários: O que pode ser aproveitado?

Crédito para trás (aquisições)	Crédito para frente (transferência)
<p>✓ Permitido sobre bens e serviços adquiridos.</p> <p>✗ Vedado sobre:</p> <ul style="list-style-type: none">• Valores que compõem o redutor de ajuste• Contrapartidas urbanísticas e ambientais• 	<p>✓ Permitido integralmente, desde que o adquirente esteja no regime regular.</p>

2.8. Local de Incidência

💡 O imposto é devido no local onde o imóvel está situado.

2.9. Simples Nacional

✓ A atividade de venda de imóveis é permitida no Simples Nacional.

Regime	Pode usar redutores?	Pode apropriar créditos?
Simples Nacional	✗ Não	✗ Não
Regime Regular	✓ Sim	✓ Sim



Corretagem e Administração de Imóveis: Como a Reforma Tributária muda a tributação dos serviços imobiliários?

3.1. O que são essas atividades?

- 🔑 Administração de imóveis envolve a gestão de bens de terceiros: elaboração de contratos, cobrança de aluguéis, ações de despejo, entre outros.
- 🤝 Intermediação imobiliária é a atuação do corretor na compra, venda, permuta ou locação de imóveis.



Essas atividades continuam permitidas no Simples Nacional, mas podem optar pelo regime regular com direito a créditos e alíquotas reduzidas

3.2. Fato Gerador: Quando o imposto é devido?

- 📅 O fato gerador do IBS e da CBS ocorre a cada pagamento recebido pelo serviço prestado (regime de caixa).

3.3. Base de Cálculo: O que entra no valor tributável?

💰 A base de cálculo inclui:

- Valor da remuneração
- Juros e variações monetárias
- Atualização monetária
- Multas, encargos e descontos condicionais
- Seguros e taxas

3.4. Intermediação com mais de um corretor

👥 Quando há mais de um corretor envolvido:

- Cada um é responsável pelo IBS e CBS sobre sua parte da comissão.
- Valores pagos diretamente pelos clientes ou repassados entre corretores não entram na base de cálculo.



3.5. Redutores: Eles se aplicam?

🚫 Não. Os redutores de ajuste e social não se aplicam às atividades de administração e intermediação.

3.6. Alíquota: Qual será a carga tributária?

↙ Aplicam-se as alíquotas padrão do IBS e da CBS, com redução de 50% para ambas.

3.7. Créditos Tributários: O que pode ser aproveitado?

Crédito para trás (aquisições)

✓ Permitido sobre bens e serviços adquiridos para a atividade.

Crédito para frente (transferência)

✓ Permitido integralmente, desde que o adquirente esteja no regime regular.



3.8. Local de Incidência

💡 O IBS é devido no local onde o imóvel está situado.

3.9. Simples Nacional

✓ As atividades de administração e intermediação são permitidas no Simples Nacional.

Regime	Pode usar redutores?	Pode apropriar créditos?
Simples Nacional	✗ Não	✗ Não
Regime Regular	✓ Sim	✓ Sim



Construção Civil na Reforma Tributária: O que muda para empreiteiras e prestadores de serviço?



4.1. O que caracteriza essa atividade?

 A construção civil envolve a prestação de serviços de obras, reformas e edificações. Com a Reforma Tributária, o setor passa a seguir regras específicas de apuração, com alíquota reduzida, direito a crédito e regime de competência.



Venda de imóveis em construção terá regras específicas, com regime de caixa, redutores e alíquotas reduzidas.

4.2. Fato Gerador: Quando o imposto é devido?

 17 O fato gerador do IBS e da CBS ocorre no momento da prestação do serviço (regime de competência).

4.3. Base de Cálculo: O que entra no valor tributável?

 A base de cálculo é o valor total do contrato de construção, incluindo:

- Materiais de construção fornecidos 
- Mão de obra 
- Juros, multas e encargos 
- Seguros e taxas 

 Importante: Os materiais fornecidos não podem ser deduzidos da base. O imposto incide sobre o valor total do serviço.

4.4. Redutores: Eles se aplicam?

🚫 Não. Os redutores de ajuste e social não se aplicam à construção civil.

4.5. Exemplo de Apuração da Base de Cálculo

Item	Valor (R\$)	Observações
Valor total do contrato	300.000,00	Inclui materiais e mão de obra
Alíquota efetiva (14%)	42.000,00	Redução de 50% sobre 28%
Valor do IBS + CBS	42.000,00	Soma dos dois tributos

4.6. Alíquota: Qual será a carga tributária?

💡 A alíquota padrão estimada do IVA Dual (IBS + CBS) é de 28%, mas para a construção civil aplica-se redução de 50%, resultando em 14%.



4.7. Créditos Tributários: O que pode ser aproveitado?

🚫 Não. Os redutores de ajuste e social não se aplicam à construção civil.

Crédito para trás (aquisições)

✓ Permitido sobre:

- Materiais de construção
- Serviços contratados
- Equipamentos e estruturas

❗ Restrição: Quando o serviço é prestado a pessoa física ou não contribuinte, o crédito sobre materiais é limitado ao valor do débito.

Crédito para frente (transferência)

✓ Permitido integralmente, desde que o adquirente esteja no regime regular.

4.8. Exemplo de Restrição de Crédito

Item	Valor (R\$)	Crédito permitido	Obs
Materiais adquiridos	180.000,00	33.660,00 (IBS) + 16.740,00 (CBS)	Alíquota cheia
Débito sobre serviço	$300.000,00 \times 14\% = 42.000,00$	Limite de crédito	
Crédito efetivamente aproveitado	28.050,00 (IBS) + 13.950,00 (CBS)	Restrição aplicada	

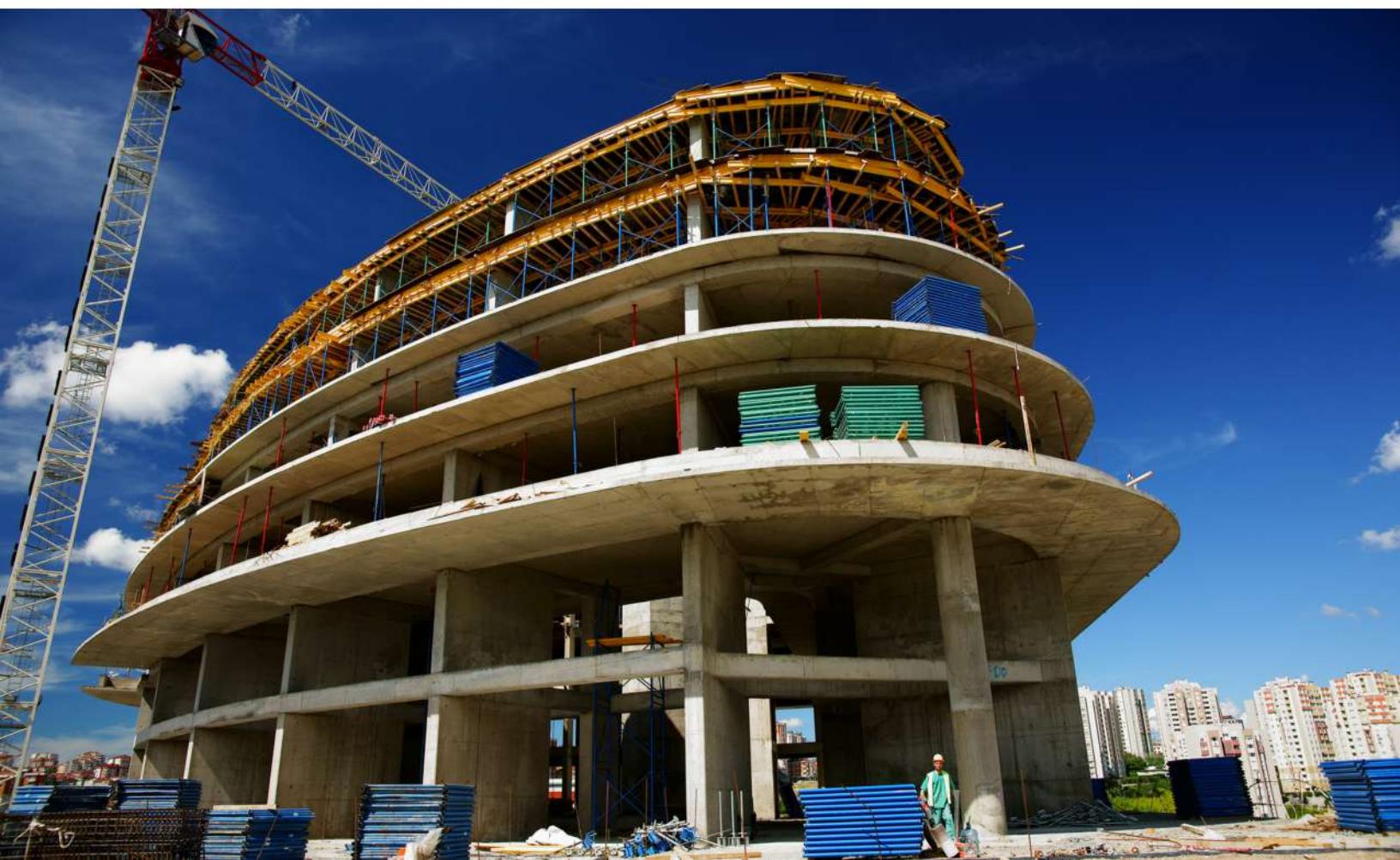
4.9. Local de Incidência

• O IBS é devido no local onde o imóvel está situado.

4.10. Simples Nacional

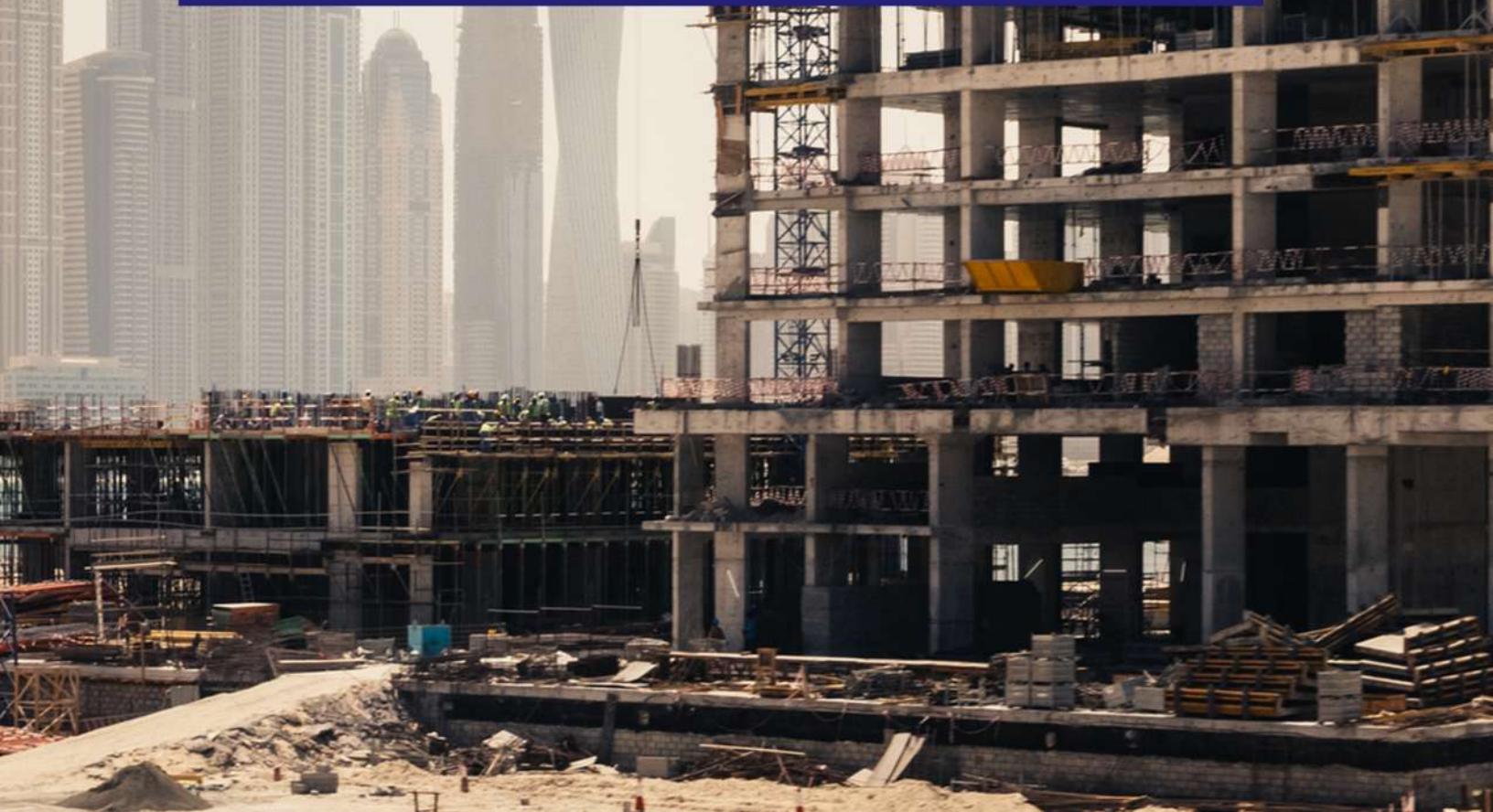
✓ A construção civil é permitida no Simples Nacional.

Regime	Pode usar redutores?	Pode apropriar créditos?
Simples Nacional	✗ Não	✗ Não
Regime Regular	✓ Sim	✓ Sim



Conclusão e Ações Recomendadas

**A Reforma Tributária:
Um divisor de águas
para o setor imobiliário
e da construção civil**



5.1. Mensagem de encerramento

A Reforma Tributária representa uma transformação profunda no sistema de consumo brasileiro. Para o setor imobiliário e da construção civil, ela traz novas regras, oportunidades de crédito, alíquotas reduzidas e desafios operacionais que exigem atenção imediata.

Mais do que uma obrigação legal, essa mudança é uma chance estratégica de:

- Reavaliar processos
- Otimizar estruturas
- Impulsionar a competitividade



A indústria que se antecipa à mudança
lidera o futuro da economia nacional.



Checklist de Ações Imediatas

- ✓ Mapeie suas operações:** Identifique atividades que se enquadram em regimes específicos e avalie o impacto dos redutores e créditos.
- ✓ Simule cenários tributários:** Compare o regime atual com o novo modelo (IBS/CBS) e avalie a viabilidade de optar pelo regime regular.
- ✓ Atualize seus sistemas fiscais e ERPs:** Prepare ERPs e softwares para lidar com novos tributos, regras de apuração e emissão de notas.
- ✓ Revise contratos comerciais:** Inclua cláusulas que reflitam a nova tributação e evite riscos jurídicos futuros.
- ✓ Capacite suas equipes:** Treine os times de contabilidade, jurídico, comercial e TI para lidar com as mudanças.
- ✓ Acompanhe a regulamentação:** Monitore decretos, leis complementares e instruções normativas que detalharão a aplicação prática da reforma.

Conte com a Mapah para guiar sua transição

Conte com a Mapah para transformar a complexidade da reforma em soluções práticas e estratégicas para o seu negócio.



3.5. Sobre a Iniciativa Mapah Conecta



Capacitar

a equipe interna



Informar

os clientes
com conteúdo
técnico e
acessível



Empoderar

empresas para
navegar com
segurança



O **Mapah Conecta** é mais
do que um programa
— é o reflexo do
compromisso da Mapah
em preparar seus clientes
e equipe para os desafios
e oportunidades da nova
realidade tributária.

Como a Mapah pode ajudar

-  Consultoria Tributária Estratégica
-  Planejamento Tributário
-  Diagnóstico e Adequação de Processos
-  Treinamento e Capacitação
-  Serviços Contábeis e Fiscais



Fale com um especialista
da Mapah

Canais de contato

-  Site: www.mapah.com.br
-  E-mail: contato@mapah.com.br
-  Telefone: (62) 3954-4001
- @ Redes Sociais: @grupomapah