



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).

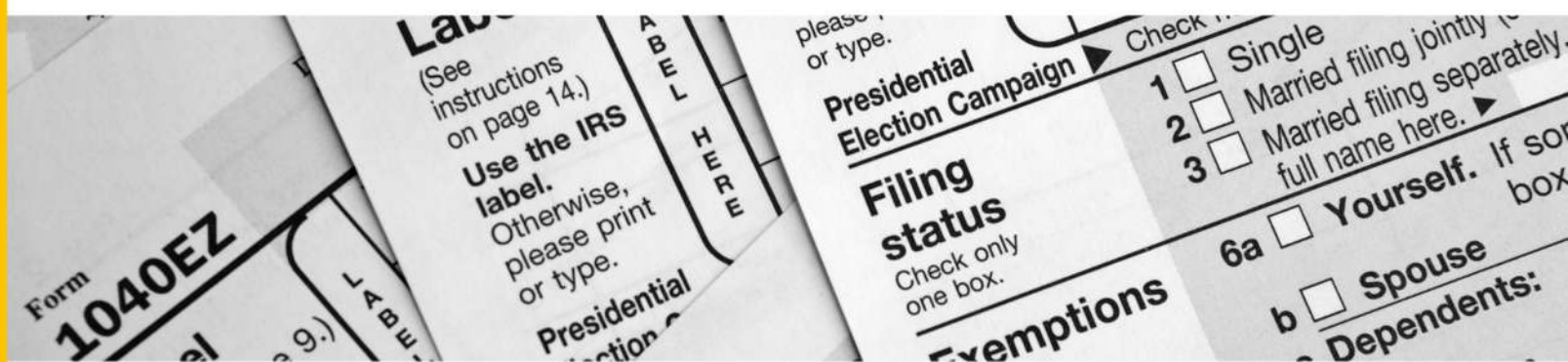
A nova legislação traz um regime específico para essas operações, com regras próprias de apuração, base de cálculo, créditos e redutores.



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
1ª	R\$ 1.000.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 700.000,00
2ª	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 reduções e créditos

## 2.2. Fato Gerador: Quando o imposto é devido?

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

## 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



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



E-mail: [contato@mapah.com.br](mailto:contato@mapah.com.br)



Telefone: (62) 3954-4001

@ Redes Sociais: [@grupomaph](#)