

GUIA RÁPIDO DA REFORMA TRIBUTÁRIA PARA QUEM COMPRA, VENDE OU ALUGA IMÓVEIS



CINERAMA IMÓVEIS

INTRODUÇÃO

A Grande mudança chegou. Como ela afeta o mercado imobiliário?

A Reforma Tributária (PEC 45/2019) é uma das maiores mudanças no sistema de impostos do Brasil.

Mais do que simplificar, ela pode mudar a forma como você obtém renda com seu imóvel, seja na locação ou na venda.

Neste eBook, vamos explicar de maneira clara:

- Como os tributos atuais serão substituídos;
- O que muda para quem vende imóveis;
- O que muda para quem vive de aluguel;
- Por que a holding patrimonial pode ser a chave para reduzir custos e proteger seu patrimônio.



CRECI J-533

www.cineramaimoveis.com.br

CAPÍTULO 1: ADEUS, PIS, COFINS E ISS. OLÁ, IVA!

Hoje, o sistema tributário é complexo e cheio de tributos diferentes, como:

- PIS
- Cofins
- ISS
- IPI
- ICMS

Com a Reforma, eles serão unificados no IVA (Imposto sobre Valor Agregado), que se divide em dois:

- CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) – âmbito nacional
- IBS (Imposto sobre Bens e Serviços) – âmbito estadual e municipal

👉 A expectativa é que a alíquota final fique entre 25% e 27%, uma das mais altas do mundo. Porém, como haverá crédito de imposto em todas as etapas, o cálculo muda e a promessa é de mais transparência e menos burocracia.

CAPÍTULO 2: CRIAÇÃO DO CIB (CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO)

O Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) faz parte do SINTER (Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais). Ele reúne e integra informações de imóveis – urbanos e rurais – que já estão em diferentes cadastros (como o cadastro municipal, cadastros rurais etc.).

Cada imóvel receberá um código identificador único (CIB), que será válido nacionalmente, para facilitar rastreamento, cruzamento de dados e padronização.

O CIB não substitui o registro de imóveis ou matrícula; estes continuam existindo com suas atribuições normais. O CIB será apenas mais um identificador e base de dados compartilhada.

FUNÇÃO DO CIB NA REFORMA TRIBUTÁRIA

O CIB tem papel estratégico na mudança imposta pela Reforma Tributária, sendo fundamental para:

1. Base para novos tributos

Os novos tributos (IBS – Imposto sobre Bens e Serviços – e CBS – Contribuição sobre Bens e Serviços) usarão dados sobre imóveis para calcular, tributar ou fiscalizar operações com bens imóveis.

2. Valor de referência

A reforma prevê que cada imóvel terá um valor de referência, estimado a partir de dados de mercado, localização, características físicas, entre outros, e esse valor ficará registrado no SINTER/CIB.

Esse valor de referência servirá como parâmetro para fiscalização, controle e, em casos de discordância, poderá haver impugnação técnica (isto é, o contribuinte poderá contestar se julgar que o valor atribuído está incorreto).



CRECI J-533

www.cineramaimoveis.com.br

3. Integração e compartilhamento

Cartórios, prefeituras, esferas estaduais e federais deverão integrar seus sistemas ao SINTER para envio eletrônico de documentos e informações relativas a imóveis.

Operações como compra e venda, locações, cessões, incorporações e construções civis deverão ter os dados compartilhados via CIB/SINTER para permitir fiscalização e cruzamentos.

4. Prazos de implementação

- Até 1º de janeiro de 2026, órgãos federais, cartórios, capitais deverão adequar seus sistemas para usar o código CIB.



CRECI J-533

www.cineramaimoveis.com.br

CAPÍTULO 3: VENDA DE IMÓVEIS - O QUE MUDA NA PRÁTICA?

A compra e venda será um dos pontos mais impactados pela Reforma Tributária.

Como é hoje (compra):

- ITBI (imposto de transmissão de bens imóveis) = 2 a 3% sobre o valor da escritura ou valor venal de referência (o que for maior) a depender da cidade.
- Custas cartorárias (escritura e registro) - variam de acordo com a tabela de emolumentos da ANOREG.



CRECI J-533

www.cineramaimoveis.com.br

Como é hoje (venda):

Paga-se imposto de renda (IR), sendo:

- Pessoa física: paga 15% sobre o ganho de capital (lucro da venda)
- Pessoa jurídica: No regime de lucro presumido (caso da maioria das holdings), paga-se em torno de 6% (+ adicional de 10% em alguns casos) sobre o valor total da venda caso o imóvel esteja em estoque e a finalidade da holding seja para compra e venda de imóveis ou em torno de 24% (+ adicional de 10% em alguns casos) sobre o lucro no caso de imóvel em ativo imobilizado (caso a finalidade principal do imóvel seja renda).

Como deve ficar (compra):

- Além do pagamento do ITBI, que poderá ser afetado pela mudança do valor venal de referência que será corrigido pelo valor de mercado baseado no CIB, incidirá também o IBS e CBS.

Como deve ficar (venda):

- Pessoa física: além dos 15% de IR sobre o ganho de capital, existe a forte expectativa de que também incidam IBS e CBS. Se isso se confirmar, a tributação total poderá chegar a até 29%.

No caso de venda através de pessoa jurídica, ainda há discussão que vai depender da regulamentação de lei complementar, mas o que se espera por enquanto é:



CRECI J-533

www.cineramaimoveis.com.br

- Pessoa jurídica: IRPJ + CSLL continuam igual, ou seja, somados representam em torno de 2,28% do valor da venda, já o PIS/COFINS que representam 3,65% do valor da venda será substituído pelo IVA (CBS + IBS), cuja alíquota gira em torno de 25%, mas terá fator de redução previsto de 50% para o mercado imobiliário, caindo para algo entre 12% e 13%.

A vantagem no caso da pessoa jurídica, é que o IBS/CBS pago na aquisição do bem servirá como crédito para o pagamento de IBS/CBS a ser pago sobre as locações dos imóveis da holding.

CAPÍTULO 4: A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NO NOVO CENÁRIO

A renda com aluguéis também passará por mudanças.

Como é hoje

- Pessoa física: paga-se imposto proporcional à renda total aferida no mês-base, de acordo com as alíquotas da tabela abaixo.

Tabela atualizada do Imposto de Renda

Rendimento mensal (R\$)	Base de cálculo (R\$)	Aliquota do IR (%)	Parcela a deduzir (R\$)
Até 3.036	Até 2.428,80	0	0
De 3.036 a 3.533,31	De 2.428,81 até 2.826,65	7,5	182,16
De 3.533,31 a 4.688,85	De 2.826,66 até 3.751,05	15	394,16
De 4.688,85 a 5.830,85	De 3.751,06 até 4.664,68	22,5	675,49
Acima de 5.830,85	Acima de 4.664,68	27,5	908,73

*Novos valores passam a valer em maio, mas a mudança afeta apenas as declarações que serão feitas em 2026.

Fonte: Receita Federal



CRECI J-533

www.cineramaimoveis.com.br

- Pessoa Jurídica: Paga-se em torno de 11,33% (+adicional de 10% em alguns casos) de imposto sobre o valor total da locação, independentemente da faixa de valor.

Como deve ficar

- Pessoa física: Quem tiver mais de 3 imóveis e receita anual acima de R\$ 240 em aluguéis pagará além do IRPF, também IBS e CBS. Isso pode elevar a carga para até 35,9%.

Resumo: pequenos proprietários não serão afetados, mas quem vive de renda de aluguel precisará rever sua estratégia.

- Pessoa Jurídica: Pagará em torno de 16% para renda de até 240 mil reais ao ano e em torno de 19% para renda anual acima desse valor.



CRECI J-533

www.cineramaimoveis.com.br

CAPÍTULO 5: E NO CASO DE FALECIMENTO, COMO FICA?

Ao se abrir um inventário para acesso aos bens deixados pelo falecido, há a incidência do ITCMD (Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação) que hoje possui alíquota de 4% no estado de São Paulo, e como base de cálculo o valor histórico declarado ou o valor de mercado, sendo praticado na maioria das vezes sobre o valor histórico que costuma ser significativamente menor que o valor de mercado.

A partir de 2026, com o advento do CIB, os impostos que utilizam como base de cálculo o valor do imóvel passarão a ser cobrados invariavelmente em cima do valor de mercado, o que aumentará significativamente o valor a ser pago. Por isso, a abertura de uma holding ainda em 2025 permitirá que a integralização dos bens se faça ainda pelo valor histórico, evitando assim o ganho de capital e pagamento maior de ITCMD.



CRECI J-533

www.cineramaimoveis.com.br

Fala-se também que as locações passarão a ser "vigiadas" pela Receita Federal, uma vez que terão informações sobre o valor esperado de locação dos imóveis, bem como se estão sendo utilizados por outra pessoa, que não o proprietário ou seus filhos (única exceção), neste caso passando a ser obrigatória a declaração do pagamento do aluguel tanto para o locatário quanto para o locador, já se falando em multa de 20% para o locatário que não informar e de 75% para o locador que sonegar o imposto de renda.



CRECI J-533

www.cineramaimoveis.com.br

CONCLUSÃO

HOLDING - PRINCIPAIS VANTAGENS

- Carga tributária menor: conforme apresentado anteriormente;
- Blindagem patrimonial: a empresa serve como uma proteção que evita que em caso de dívidas dos proprietários dos imóveis, os bens sejam atingidos;
- Processo sucessório mais barato e prático: no falecimento do proprietário dos imóveis os herdeiros além de pagarem menos ITCMD, se tornam sócios da empresa, herdando portanto cotas da empresa e não os imóveis diretamente, o que evita desavenças entre os herdeiros e respeita as vontades do falecido constantes no contrato social da empresa;

Mas atenção, a criação da holding não é solução para qualquer proprietário! É necessária uma análise patrimonial para avaliar se faz sentido a abertura da empresa ou não, a depender da quantidade de imóveis e da movimentação da empresa. Por isso, recomenda-se que essa estruturação seja feita por profissional habilitado.



CRECI J-533

www.cineramaimoveis.com.br

Na Cinerama, nosso compromisso é ir além da intermediação de imóveis. Estamos aqui para orientar você em cada etapa da sua jornada patrimonial. Fale com nossa equipe e descubra como se preparar para os novos tempos da tributação imobiliária.

⚠ Aviso Importante

Sempre busque aconselhamento profissional para definir a melhor estrutura para o seu patrimônio.



CRECI J-533

www.cineramaimoveis.com.br