

O IMPACTO DA REFORMA FISCAL NAS IMOBILIÁRIAS

*Jéssica Silva Caetano*¹

RESUMO: A reformulação do sistema tributário promovida pela Emenda Constitucional nº 132/2023 impõe profundas transformações às operações imobiliárias de compra, venda e locação. Sob uma abordagem qualitativa, exploratória e descritiva apoiada em pesquisa bibliográfica e documental, este estudo analisa os pontos de convergência e tensão entre o regime fiscal tradicional e os novos mecanismos de precificação, governança e elaboração contratual no setor. A substituição dos tributos incidentes sobre o consumo pelo IBS e pela CBS exige de imobiliárias, administradoras de imóveis e holdings patrimoniais a readequação imediata das avenças de longa duração, das rotinas de faturamento e dos procedimentos de compliance. Conclui-se que o planejamento tributário estratégico é indispensável para mitigar riscos operacionais e assegurar a sustentabilidade econômica das empresas durante a transição regulatória.

Palavras-chave: Reforma Tributária; Mercado Imobiliário; Planejamento; Gestão Contratual.

1. INTRODUÇÃO:

A aprovação da Emenda Constitucional nº 132/2023 representa uma inflexão estrutural na história do sistema fiscal brasileiro, estabelecendo a transição de um modelo tributário fragmentado para o Imposto sobre Valor Agregado em formato dual, integrado pelo Imposto sobre Bens e Serviços de competência compartilhada e pela Contribuição Social sobre Bens e Serviços de competência federal. Essa reformulação normativa afeta profundamente a dinâmica econômica nacional, atingindo de forma contundente setores historicamente submetidos a regimes tributários específicos, como o mercado imobiliário e as empresas dedicadas à intermediação e administração de imóveis.

No ambiente de negócios imobiliários, a transição para a incidência sobre o consumo decorrente do novo arcabouço fiscal exige reestruturações profundas que ultrapassam o mero recolhimento de impostos. A exigência de adequação estende-se ao

¹ Jéssica Silva Caetano, discente na Universidade do Estado de Minas Gerais – Unidade Frutal/MG, jessi_caet@outlook.com.

planejamento fiscal das pessoas físicas e jurídicas, à gestão de carteiras de locação, aos procedimentos de faturamento e à organização dos dados territoriais para fins cadastrais e tributários.

Diante dessa nova realidade, torna-se imperioso analisar a capacidade de adaptação do ecossistema imobiliário perante as novas regras. A inserção da venda e da locação de bens imóveis no campo de incidência dos novos tributos sobre o consumo coloca em evidência a fragilidade dos arranjos contratuais tradicionais e a necessidade de readequação operacional urgente, visando garantir a sustentabilidade financeira e o cumprimento das obrigações regulatórias.

2. PROBLEMA DE PESQUISA:

O problema de pesquisa consiste na análise dos impactos operacionais, jurídicos e financeiros causados pela instituição do IBS e da CBS sobre o ecossistema das imobiliárias e administradoras de imóveis, caracterizado pela imperativa necessidade de readequação dos modelos de precificação, revisão das cláusulas contratuais de longa duração e mitigação de riscos fiscais em um cenário de transição normativa que altera a incidência tributária sobre a locação e a alienação de bens imóveis.

3. OBJETIVO:

O objetivo geral do presente estudo reside em analisar a reorganização operacional e jurídica das imobiliárias e administradoras de bens em decorrência da reforma tributária. De modo específico, a investigação dedica-se estritamente a avaliar como a criação do IBS e da CBS afeta a composição de custos, os modelos de precificação e a elaboração dos contratos de compra, venda e locação de imóveis, identificando também as diretrizes de planejamento tributário indispensáveis para a mitigação de riscos durante a fase de transição do sistema fiscal.

4. METODOLOGIA:

A pesquisa adota abordagem qualitativa, de natureza exploratória e descritiva, desenvolvida mediante pesquisa bibliográfica e documental. Foram analisados artigos científicos, obras doutrinárias e diplomas legais relacionados à reforma tributária. A

análise busca identificar os pontos de convergência e tensão entre a estrutura tributária tradicional e os novos mecanismos de precificação, elaboração contratual, planejamento fiscal e governança no mercado imobiliário.

5. DISCUSSÃO E RESULTADOS ALCANÇADOS:

A introdução do IVA Dual provocou discussões profundas sobre a tributação das atividades imobiliárias que, anteriormente, ficavam fora do alcance dos impostos sobre a circulação de mercadorias e serviços. Trata-se de uma ruptura com a lógica até então aplicada às holdings e ao mercado de locação:

Por sua vez, a pessoa jurídica locadora de imóveis (como as holdings imobiliárias familiares) estava sujeita à tributação pelo IRPJ e CSLL sobre seus lucros, além de PIS e COFINS sobre as receitas de aluguel, mas igualmente não se aplicava ISS nem ICMS nessa atividade (SANTOS, 2025). Esse panorama evidenciava um tratamento diferenciado, em que a locação de bens imóveis escapava à tributação sobre o consumo, restringindo-se aos tributos diretos sobre a renda e o patrimônio. (Nagurnhak, 2025, p. 192).

Essa transformação exige que o setor imobiliário reavalie por completo a estrutura de custos envolvida no gerenciamento patrimonial e na intermediação de negócios. Bueno e Porto (2026) sintetizam a dimensão dessa exigência na seguinte passagem:

Embora a reforma tenha sido concebida sob os pilares da simplificação, transparência e neutralidade tributária, seus efeitos práticos sobre o mercado imobiliário exigem atenção imediata, especialmente por parte de imobiliárias, administradoras de locação, holdings patrimoniais e empresas que atuam na intermediação de compra, venda e gestão de imóveis. (Bueno e Porto, 2026).

Compreende-se, também, que as modificações trazidas pelo novo federalismo fiscal desafiam a autonomia dos entes e demandam cooperação, como discute Baleizão (2025), ao abordar a distribuição de competências tributárias e os contornos da repartição de receitas no pacto federativo.

6. CONCLUSÃO:

Em síntese, a reformulação tributária promovida pela Emenda Constitucional nº 132/2023 reposiciona o mercado imobiliário brasileiro sob uma sistemática de tributação do consumo inédita para o setor. O impacto do IBS e da CBS sobre os contratos de compra, venda e locação impõe às imobiliárias a necessidade de modernizar seus processos operacionais e adequar suas estruturas financeiras, evitando o comprometimento da margem de lucro e garantindo a devida transparência nas transações imobiliárias.

A eficiência no recolhimento fiscal e a segurança jurídica dependerão da integração entre cadastros imobiliários municipais precisos e o planejamento multidisciplinar preventivo realizado pelos gestores.

Assim, o sucesso das imobiliárias diante da reforma tributária estará diretamente atrelado à capacidade das empresas de agirem com proatividade. A adoção de ferramentas de gestão inteligente, aliada a um rigoroso planejamento fiscal e contratual, consolida-se como o caminho fundamental para mitigar riscos, preservar a sustentabilidade dos negócios e garantir estabilidade nas relações jurídicas imobiliárias ao longo do período transitório.

REFERÊNCIAS

- BALEIZÃO, Luís Fernando Antunes. O federalismo fiscal e a reforma tributária brasileira. 2025. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade de Lisboa, Lisboa, 2025. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10400.5/120340>. Acesso em: 8 set. 2026.
- BUENO, Clara; PORTO, Maria Eduarda Filomeno. Reforma tributária e o mercado imobiliário: impactos do IBS e da CBS. Migalhas – Migalhas de Peso, 19 maio 2026. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/455835/reforma-tributaria-e-o-mercado-imobiliario-impactos-do-ibs-e-da-cbs>. Acesso em: 8 set. 2026.
- FREITAS, Andiará Cristina. O impacto da reforma tributária na locação e venda de imóveis: reflexões e planejamento da pessoa física. Colégio Registral do RS, 11 jun. 2025. Disponível em: <https://colegioregistrals.org.br/artigos/2166/artigo-o-impacto-da-reforma-tributaria-na-locacao-e-venda-de-imoveis-reflexoes-e-planejamento-da-pessoa-fisica-por-andiara-cristina-freitas>. Acesso em: 8 set. 2026.
- NAGURNHAK, Gilmar. MUDANÇAS NA TRIBUTAÇÃO DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NA REFORMA TRIBUTÁRIA E IMPACTOS PARA PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS. REVISTA COLOMBIANA DE CIÊNCIAS E HUMANIDADES (REHCOL), [S. l.], v. 2, n. 2, p. 190–213, 2025. DOI: 10.5281/zenodo.15694317. Disponível em: <https://rehcol.com/index.php/rehcol/article/view/49>. Acesso em: 8 set. 2026.
- O PAPEL DO CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO PARA A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL APÓS A EMENDA CONSTITUCIONAL 132/2023 - REFORMA TRIBUTÁRIA. 17º Congresso de Cadastro Multifinalitário e Gestão Territorial, [S. l.], 2026. Disponível em: <https://ojs.sites.ufsc.br/index.php/cobrac/article/view/10547>. Acesso em: 8 set. 2026.

