



Entre as alterações já apontadas está a necessidade de adaptação a novas obrigações, como a emissão de notas fiscais e o recolhimento do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)

### REPORTAGEM

# Reforma tributária impacta mercado imobiliário

OSNI MACHADO

osni.machado@jornaldocomercio.com.br

O setor imobiliário deve sentir efeitos diretos da reforma tributária aprovada no Brasil. As mudanças vão desde procedimentos administrativos até a carga de impostos aplicada às atividades desse segmento da economia. Entre as alterações já apontadas está a necessidade de adaptação a novas obrigações, como a emissão de notas fiscais e o recolhimento do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), tributo que substituirá impostos atuais. A mudança ocorre mesmo em áreas que hoje não estão sujeitas a determinados tributos, como a incorporação imobiliária, atualmente desobrigada do pagamento de ICMS.

A presidente do Sindicato das Empresas de Serviços Contábeis, Assessoramento, Perícias, Informações e Pesquisas do Estado do Rio Grande do Sul (Ses-

con-RS), Paula Dahmer, analisa os principais reflexos da nova legislação para incorporadoras e construtoras. Entre as principais alterações está a criação da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), tributo federal que substituirá PIS e Cofins, além da implantação do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), que substituirá ICMS e ISS dentro do novo modelo de IVA dual.

Segundo Paula Dahmer, a reforma tributária impactará o setor imobiliário, tanto em aspectos administrativos quanto na própria carga tributária. Entre as mudanças mais imediatas está a necessidade de adaptação a novos procedimentos fiscais, como a emissão de notas fiscais e a obrigatoriedade de contribuição ao IBS, mesmo em atividades que antes não estavam sujeitas a tributos equivalentes.

No novo modelo, o setor de incorporação passa a integrar o sistema de tributação do IBS

e da CBS, com alíquotas ainda em definição, mas com redução de 50% em relação às alíquotas gerais, característica criada para preservar a atividade imobiliária dentro do novo sistema. Outro ponto relevante é o direito ao creditamento de tributos relacionados aos insumos utilizados na atividade, mecanismo típico do modelo de imposto sobre valor agregado e que tende a exigir maior controle contábil e financeiro por parte das empresas.

A legislação complementar também instituiu mecanismos de redução da base de cálculo para determinadas operações imobiliárias. Entre eles estão os chamados redutores previstos na legislação, que têm como objetivo evitar distorções tributárias e incentivar o acesso à moradia. O primeiro é o redutor de ajuste, que permite deduzir da base de cálculo o valor de aquisição de imóveis comprados antes de

2027, evitando dupla tributação. Já o redutor social prevê abatimentos de R\$ 100 mil para imóveis residenciais novos e R\$ 30 mil para lotes residenciais, estimulando projetos habitacionais.

Outra preocupação envolve o impacto da reforma sobre o planejamento de longo prazo das incorporadoras. O setor imobiliário trabalha com ciclos extensos, que envolvem aquisição de terrenos, elaboração de projetos, aprovações, execução e comercialização dos empreendimentos. Por isso, mesmo com o período de transição previsto até 2033, empreendimentos já em andamento podem precisar ser reavaliados, o que exige atenção das empresas à formação de preços, estrutura de custos e modelos de contratação.

Nesse cenário, o papel da contabilidade torna-se ainda mais estratégico. Para Paula Dahmer, o contador passa a atuar como parceiro fundamen-

tal na interpretação da nova legislação e no suporte à tomada de decisões empresariais. A reorganização das cadeias de contratação, o controle do creditamento de tributos e a revisão das margens dos projetos serão fatores determinantes para manter a competitividade das empresas diante do novo modelo tributário.

Os efeitos da reforma também podem alcançar o consumidor final, com possíveis reflexos nos preços dos imóveis e na estrutura dos empreendimentos imobiliários. Diante dessas mudanças estruturais, o acompanhamento técnico especializado torna-se essencial para que o setor se adapte às novas regras e aproveite as oportunidades que surgem com o novo sistema tributário. A locação de imóveis também passará a ser tributada dentro das novas regras fiscais.

LEIA MAIS NA PÁGINA 3