

Holding Imobiliária

Assunto: Reforma Tributária

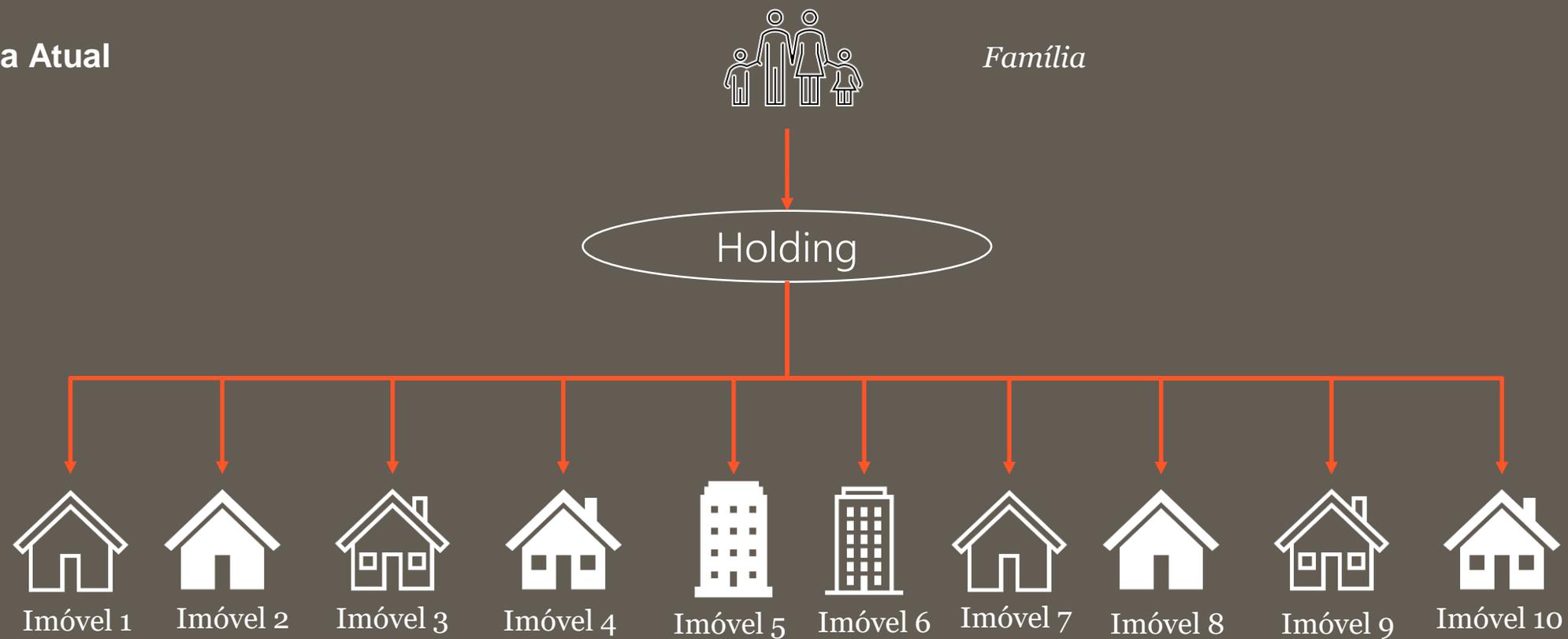
Data: 06 de junho de 2025

 **S O U T O**
C O R R E A
A D V O G A D O S

Estrutura atual



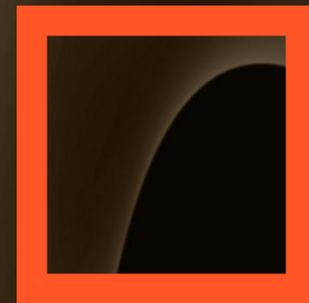
Estrutura Atual



Relação de Ativos

Imóvel	Local	Início do contrato	Fim do contrato	Valor do Aluguel mensal
Imóvel 1	São Paulo/SP	01/12/2021	31/12/2026	R\$ 70.000,00
Imóvel 2	São Paulo/SP	21/09/2015	20/09/2025	R\$ 67.000,00
Imóvel 3	São Paulo/SP	01/01/2020	01/06/2026	R\$ 14.500,00
Imóvel 4	São Paulo/SP	01/10/2020	30/09/2025	R\$ 34.000,00
Imóvel 5	São Paulo/SP	20/05/2019	31/12/2027	R\$ 62.500,00
Imóvel 6	São Paulo/SP	01/05/2022	30/04/2026	R\$ 3.000,00
Imóvel 7	São Paulo/SP	10/01/2021	30/09/2027	R\$ 28.000,00
Imóvel 8	São Paulo/SP	20/02/2024	19/02/2029	R\$ 60.000,00
Imóvel 9	São Paulo/SP	N/A	N/A	R\$50.000,00
Imóvel 10	São Paulo/SP	N/A	N/A	R\$45.000,00

Da tributação atual



Sumário Executivo – Tributação sob a Estrutura Atual

Imóvel	Local	Início do contrato	Fim do contrato	Valor do Aluguel mensal	Tributos recolhidos mensalmente
Imóvel 1	São Paulo/SP	01/12/2021	31/12/2026	R\$ 70.000,00	R\$ 10.171,00
Imóvel 2	São Paulo/SP	21/09/2015	20/09/2025	R\$ 67.000,00	R\$ 9.735,10
Imóvel 3	São Paulo/SP	01/01/2020	01/06/2026	R\$ 14.500,00	R\$ 2.106,85
Imóvel 4	São Paulo/SP	01/10/2020	30/09/2025	R\$ 34.000,00	R\$ 4.940,20
Imóvel 5	São Paulo/SP	20/05/2019	31/12/2027	R\$ 62.500,00	R\$ 9.081,25
Imóvel 6	São Paulo/SP	01/05/2022	30/04/2026	R\$ 3.000,00	R\$ 435,90
Imóvel 7	São Paulo/SP	10/01/2021	30/09/2027	R\$ 28.000,00	R\$ 4.068,40
Imóvel 8	São Paulo/SP	20/02/2024	19/02/2029	R\$ 60.000,00	R\$ 8.718,00
Imóvel 9	São Paulo/SP	N/A	N/A	R\$50.000,00	R\$ 7.265,00
Imóvel 10	São Paulo/SP	N/A	N/A	R\$45.000,00	R\$ 6.538,50
Valor total recebido anualmente: R\$ 5.208.000,00					
Valor total recolhido anualmente (IRPJ, CSLL, PIS e Cofins): R\$ 756.722,40					

Tributação Atual

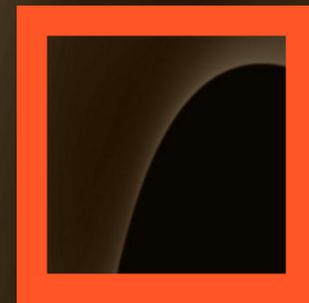
IRPJ e CSLL

- No regime do lucro presumido, a base de cálculo para o IRPJ e a CSLL é determinada com base em um percentual fixo aplicado sobre a receita bruta da locação de imóveis. Esse percentual é de 32% da receita bruta, independentemente das despesas incorridas pela holding patrimonial.
- **IRPJ:** Sobre esse percentual, aplica-se a alíquota de 15% e, caso o lucro presumido mensal ultrapasse R\$ 20.000,00, há um adicional de 10% sobre o valor que exceder esse limite. Assim, a carga tributária efetiva, caso ultrapassados os R\$ 20.000,00 mensais, é de **8%** sobre a receita bruta.
- **CSLL:** Sobre o percentual de 32% aplica-se a alíquota de 9%, de forma que a carga tributária efetiva é de **2,88%**. Neste caso, não há aumento da alíquota caso ultrapassados os R\$ 20.000,00 mensais.

PIS E COFINS

- A receita de aluguel está sujeita ao PIS e à COFINS pelo regime cumulativo, com alíquotas de **0,65%** e **3%**, respectivamente, totalizando 3,65%. Como a holding está no regime cumulativo, não há direito a creditamento sobre despesas ou custos relacionados à atividade.
- Diferente das empresas que operam no regime não cumulativo de PIS e COFINS, a holding no lucro presumido não pode utilizar créditos sobre despesas, insumos ou aquisições de bens e serviços. Isso significa que despesas como IPTU, manutenção e taxas condominiais não geram abatimentos na carga tributária.
- Ante o exposto, verifica-se que, atualmente, a carga tributária suportada pela Holding Imobiliária é de **14,53%** sobre a receita bruta.

Da tributação Com a Reforma Tributária



Sumário Executivo – Tributação após a Reforma Tributária

Considerando a redução de 70% da alíquota de 26,5%, a alíquota efetiva de IBS e CBS sobre os valores advindos de locação será de 7,95%, adicionada ao IRPJ e CSLL que, em conjunto, equivalem a 10,88%, teremos uma alíquota final de **18,83%** sobre a receita bruta

Imóvel	Local	Início do contrato	Fim do contrato	Valor do Aluguel mensal	Tributos recolhidos mensalmente
Imóvel 1	São Paulo/SP	01/12/2021	31/12/2026	R\$ 70.000,00	R\$ 13.181,00
Imóvel 2	São Paulo/SP	21/09/2015	20/09/2025	R\$ 67.000,00	R\$ 12.616,10
Imóvel 3	São Paulo/SP	01/01/2020	01/06/2026	R\$ 14.500,00	R\$ 2.730,35
Imóvel 4	São Paulo/SP	01/10/2020	30/09/2025	R\$ 34.000,00	R\$ 6.402,20
Imóvel 5	São Paulo/SP	20/05/2019	31/12/2027	R\$ 62.500,00	R\$ 11.768,75
Imóvel 6	São Paulo/SP	01/05/2022	30/04/2026	R\$ 3.000,00	R\$ 564,90
Imóvel 7	São Paulo/SP	10/01/2021	30/09/2027	R\$ 28.000,00	R\$ 5.272,40
Imóvel 8	São Paulo/SP	20/02/2024	19/02/2029	R\$ 60.000,00	R\$ 11.298,00
Imóvel 9	São Paulo/SP	N/A	N/A	R\$50.000,00	R\$ 9.415,00
Imóvel 10	São Paulo/SP	N/A	N/A	R\$45.000,00	R\$ 8.473,50
Valor total recebido anualmente: R\$ 5.208.000,00					
Valor total de débitos anuais (IRPJ, CSLL, IBS e CBS): R\$ 980.666,40					

Tributação Pós LCP 214/2025

- A Reforma Tributária no Brasil, formalizada por meio da Emenda Constitucional nº 132/2023, e regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025 trouxe significativas mudanças no sistema tributário nacional.
- A partir dessas mudanças, o Brasil passará a ter um Imposto sobre Valor Agregado (“IVA”) Dual, composto pela Contribuição sobre Bens e Serviços (“CBS”), federal, e pelo Imposto sobre Bens e Serviços (“IBS”), de estados e municípios. A reforma contempla também a criação do Imposto Seletivo (“IS”), federal, no entanto, em razão da falta de relação do IS com o setor imobiliário, este tema não será aprofundado nesta apresentação
- Na esfera federal, a CBS substituirá a Contribuição para o Programa de Integração Social (“PIS”), a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“Cofins”). Nas esferas estadual e municipal, o IBS substituirá o Imposto sobre circulação de mercadorias e sobre prestações de serviços de transporte interestadual e intermunicipal e de comunicação (“ICMS”), estadual, e o Imposto Sobre Serviços (“ISS”), municipal.
- De forma geral, as principais características do IBS e da CBS são:
 - (i) Base ampla de incidência: incidência sobre todas as operações com bens materiais e imateriais, inclusive os direitos, ou serviços.;
 - (ii) Tributação no destino: os tributos serão destinados ao ente onde estão localizados os consumidores dos bens ou dos serviços;
 - (iii) Não cumulatividade plena: os tributos pagos ao longo da cadeia gerarão créditos imediatos, inclusive os pagos na aquisição de bens do ativo fixo (máquinas, equipamentos etc.) e bens de uso e consumo utilizados na atividade econômica (como energia elétrica, material administrativo e serviços de telecomunicação);
 - (iv) legislação uniforme: o IBS e a CBS terão regras idênticas aplicáveis em todo o território nacional; e
 - (v) Cobrança “por fora”: os tributos não comporão a base de cálculo deles mesmos nem a base um do outro, tornando suas alíquotas transparentes para os cidadãos

LCP 214/2025 – Bens Imóveis

- A LCP 214/2025 inovou ao determinar que IBS e CBS incidem sobre as operações de locação e alienação de bens imóveis.
- No caso de locação, apenas serão tributados àqueles que, cumulativamente, tenham mais de três imóveis distintos e obtenham receita que exceda R\$240.000,00 no ano calendário anterior e aqueles. Sendo este o caso da Holding Imobiliária, a princípio, será contribuinte do IBS e da CBS com relação às operações de locação.

Fato Gerador

- Neste contexto, as operações realizadas pelas empresas passarão a ser tributadas pelo CBS e pela IBS. No caso de alienação, quando ocorrida a alienação e, no caso de locação, quando ocorrer o pagamento pelo aluguel.

Contribuinte

- No caso de alienação, o contribuinte será o alienante. No caso de locação, o contribuinte dos tributos será o locador. No entanto, não são apenas as empresas que poderão ser contribuinte dos tributos, vez que a LCP 214/25 estabelece um novo regime para pessoas físicas, determinando que nas hipóteses abaixo também serão contribuintes:
 - **Locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóvel:** desde que no ano-calendário anterior a receita total com essas operações exceda R\$ 240.000,00 e tenham por objeto mais de 3 bens imóveis distintos;
 - **Alienação ou cessão de direitos de bem imóvel:** desde que tenham por objeto mais de 3 imóveis distintos no ano-calendário anterior e que esses imóveis estejam no patrimônio do contribuinte há menos de 5 anos contado da data de sua aquisição; e
 - **Bens imóveis construídos pelo próprio alienante:** alienação ou cessão de direitos, no ano-calendário anterior, de mais de 1 bem imóvel construído pelo próprio alienante nos 5 anos anteriores à data da alienação.

LCP 214/2025 – Bens Imóveis

- Além disso, será considerado contribuinte do IBS e da CBS no próprio ano calendário **(a)** pessoas físicas que alienarem mais de 3 bens imóveis distintos no mesmo ano-calendário; e **(b)** pessoas físicas cuja receita total com operações de locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóvel exceda em 20% o limite de R\$ 240.000,00. Este valor será atualizado mensalmente pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.

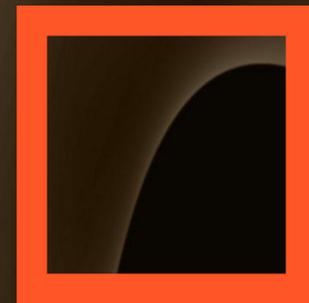
Alíquota

- Até o momento a alíquota de cada um desses novos tributos não foi estabelecida, mas para esta apresentação tomar-se-á como valor de referência o percentual de 26,5%. Esta alíquota será reduzida em 50% nas operações de alienação de bens imóveis. Com relação às operações com locação, essa redução será de 70%.

Base de Cálculo

- Nas operações de locação e de alienação, realizadas pela empresa, a base de cálculo será o valor do aluguel ou o valor da alienação. Este valor inclui:
 - o valor dos juros e das variações monetárias, em função da taxa de câmbio ou de índice ou coeficiente aplicáveis por disposição legal ou contratual;
 - a atualização monetária, nas vendas contratadas com cláusula de atualização monetária do saldo credor do preço, que venham a integrar os valores efetivamente recebidos pela alienação de bem imóvel;
 - Acréscimos decorrentes de ajuste no valor da operação, juros, multas, acréscimo, encargos, descontos concedidos sob condição e as demais importâncias cobradas ou recebidas como parte do valor da operação, inclusive seguros e taxas
- Por outro lado, não serão computados para obtenção da base de cálculo, nas operações de locação, o valor dos tributos e dos emolumentos incidentes sobre o bem imóvel, bem como as despesas de condomínio.

Da apropriação de créditos e impacto final esperado



Sumário Executivo – Créditos decorrentes das despesas da Holding Imobiliária

Considerando o balancete fictício da Holding Imobiliária em 2024 elaboramos os cálculos abaixo a fim de estimar qual seria o valor de crédito poderá ser apropriado

Despesa	Valor	Alíquota	Valor do Crédito
Energia Elétrica	R\$ 13.000,00	26,5%	R\$ 3.445,00
Diversos Serviços Tomados	R\$ 395.000,00	26,5%	R\$ 104.675,00
Aluguéis	R\$ 205.000,00	7,95%	R\$ 16.297,50
Manutenção	R\$ 323.000,00	26,5%	R\$ 85.595,00
Valor total de crédito a ser apropriado anual (IRPJ, CSLL, IBS e CBS): R\$ 210.012,50			

Valor total a ser pago de IBS e CBS em um ano pela Holding Imobiliária

Considerando o valor calculado anteriormente, bem como o valor passível de ser apropriado como crédito acima, elaboramos a tabela abaixo para demonstrar qual o valor total dos tributos a serem recolhidos pela empresa em um ano:

Valor total a ser recolhido pela Holding Imobiliária em um ano
Valor total recebido anualmente: R\$ 5.208.000,00
Valor total recolhido anualmente (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS): R\$ 756.722,40
Valor total a ser apropriado como crédito: R\$ 210.012,50
Valor total recolhido anualmente (IRPJ, CSLL, CBS e IBS): R\$ 980.666,40
Valor total recolhido anualmente (IRPJ, CSLL, IBS e CBS): R\$ 770.653,90

LCP 214/2025 – Créditos

- O contribuinte sujeito ao regime regular, como a Holding Imobiliária, poderá apropriar créditos do IBS e da CBS quando da extinção dos débitos dos tributos que tenham sido destacados no documento fiscal de aquisição, relativos às operações em que seja adquirente, excetuadas exclusivamente aquelas consideradas de uso ou consumo pessoal.
- De acordo com a Lei Complementar nº 214/2025, consideram-se bens e serviços de uso ou consumo pessoal, o bem imóvel residencial e os demais bens e serviços relacionados à sua aquisição e manutenção, de forma que não seriam aptos para gerar créditos de CBS e IBS à Holding Imobiliária
- Essa apropriação será feita de forma segregada para IBS e CBS, sem a possibilidade de compensação de créditos de um tributo com o outro. Da mesma forma, os créditos deverão ser comprovados por meio de documento fiscal idôneo.
- Os valores dos créditos do IBS e da CBS apropriados corresponderão aos valores dos débitos, respectivamente, do IBS e da CBS que tenham sido destacados no documento fiscal de aquisição e extintos por meio de recolhimento pelo contribuinte, através do *split payment* ou pela compensação de créditos.
- As operações imunes, isentas ou sujeitas a alíquota zero, a diferimento ou a suspensão não permitirão a apropriação de créditos pelos adquirentes dos bens e serviços.
- Neste cenário, analisamos o balancete fictício da Holding Imobiliária do ano de 2024 a fim de verificar quais as despesas que poderiam gerar créditos de IBS e CBS. Apresentamos a seguir nossas considerações sobre as despesas que entendemos serem passíveis de apropriação de crédito, bem como demonstrativo de cálculo de como ficará a tributação da Holding Imobiliária após a reforma tributária.
- Neste cenário, informamos que as despesas com telefonia, IPTU, TLIF e assistência médica não gerarão créditos de IBS e CBS.

LCP 214/2025 – Créditos

- A regra geral para a apropriação de créditos no regime da Reforma Tributária, em conformidade com o art. 47 da Lei Complementar nº 214/2025, depende da aquisição, pelo contribuinte, de bens ou serviços tributados pelo IBS e pela CBS, cujos tributos tenham sido destacados no documento fiscal, desde que estes não sejam bens de uso ou consumo pessoal.
- **Manutenção e Diversos Serviços Tomados:** considerando que estes bens e serviços adquiridos seriam tributados pelo IBS e pela CBS, com o correspondente destaque em documento fiscal e devidamente recolhidos pela empresa, entende-se que seriam passíveis de apuração de créditos.
- **Energia Elétrica:** o adquirente que adquirir energia elétrica poderá apropriar créditos decorrente do tributo pago quando da sua aquisição. Isto porque, conforme art. 3º, § 1º, da LCP 214/2025, a energia com valor econômico, como a elétrica, é equiparada a bens materiais. Além disso, o adquirente que seria responsável pelo recolhimento dos tributos, quando a energia elétrica for utilizada para consumo e sua aquisição tenha sido realizada de forma multilateral, vide art. 28, III, da referida Lei;
- **Locação:** A locação de imóveis pela empresa também gerará créditos de IBS e CBS, mas em uma escala menor. Como se verifica do art. 254 da LCP 214/2025, considera-se ocorrido o fato gerador do IBS e da CBS quando do pagamento do valor da locação. No entanto, haverá o redutor de alíquota de 70%, além da exclusão dos tributos, das despesas de condomínio e dos emolumentos incidentes sobre o bem imóvel do valor da locação. Neste cenário, utilizamos apenas o redutor de 70% para fins de cálculo de apropriação de créditos.

LCP 214/2025 – Créditos

- **Financiamento:** o artigo 194 da LCP 214/2025 estabelece a possibilidade de apuração de créditos de IBS e CBS sobre as operações de crédito previstas no art. 182 da referida lei, como o financiamento. Para tanto, o contribuinte deverá estar sujeito ao regime regular e não estar sujeito ao regime específico das operações de crédito, como é o caso da Holding Imobiliária.
- Cumpridos esses requisitos, o contribuinte poderá apurar créditos de IBS e CBS, pela mesma alíquota devida nas operações de crédito (26,5%), aplicada sobre as despesas financeiras relativas a essas operações efetivamente paga, pelo regime de caixa e calculadas a partir das seguintes deduções sobre o valor de cada parcela:
 - o montante referente ao valor do principal contido em cada parcela, obedecidas as regras de amortização previstas no contrato; e
 - o montante correspondente à aplicação da taxa Selic sobre o principal, calculada com base na taxa de juros média praticada nas operações compromissadas com títulos públicos federais com prazo de um dia útil.
- Considerando essas regras, nas operações de financiamento, o contribuinte apenas apurará crédito de IBS e CBS sobre o valor de taxa de juros que exceder a Taxa SELIC (SELIC+).
- Os créditos apropriados, por sua vez poderão ser utilizados na seguinte ordem: (i) compensação com o saldo a recolher do IBS e da CBS vencido, não extinto e não inscrito em dívida ativa relativo a períodos de apuração anteriores, inclusive os acréscimos legais; (ii) compensação com os débitos do IBS e da CBS decorrentes de fatos geradores do mesmo período de apuração; (iii) compensação, respectivamente, com os débitos do IBS e da CBS decorrentes de fatos geradores de períodos de apuração subsequentes.

LCP 214/2025 – Transição

Regime de Transição – Operações realizadas antes de 2029

- O contribuinte que realizar locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel decorrente de contratos firmados por prazo determinado poderá optar pelo recolhimento de IBS e CBS com base na receita bruta recebida, aplicando a alíquota de 3,65% sobre esse valor
- Considera-se receita bruta a totalidade das receitas auferidas nas operações de que trata o caput, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação
- A opção pelo recolhimento sobre a receita bruta afasta qualquer outra forma de incidência de IBS e CBS sobre a respectiva operação, no entanto, fica vedada a apropriação de créditos do IBS e da CBS pelo contribuinte que realizar a opção e, da mesma forma, fica vedada a utilização do redutor social
- Os créditos de IBS e CBS decorrentes dos custos e despesas indiretos apropriados pelo contribuinte e alocados às operações sujeitas à este regime deverão ser estornados
- O recolhimento do IBS e da CBS com base na receita bruta será aplicado exclusivamente para contratos:
 - **Com finalidade não residencial:** pelo prazo original do contrato, desde que este tenha sido firmado até 16/01/2025, sendo a data comprovada por firma reconhecida ou por meio de assinatura eletrônica e seja registrado em Cartório de Registro de Imóveis ou em Registro de Títulos e Documentos até 31 de dezembro de 2025;
 - **Com finalidade residencial:** pelo prazo original do contrato ou até 31 de dezembro de 2028, o que ocorrer primeiro, desde que firmado até a 16/01/2025, sendo a data comprovada por firma reconhecida, por meio de assinatura eletrônica ou pela comprovação de pagamento da locação até o último dia do mês subsequente ao do primeiro mês do contrato.

LCP 214/2025 – Transição

Redutor de Ajuste

- A partir de 1º de janeiro de 2027, será vinculado a cada imóvel de propriedade de contribuinte do IBS e da CBS valor correspondente ao respectivo redutor de ajuste, que será utilizado exclusivamente para reduzir a base de cálculo das operações de alienação de bens imóveis realizada por contribuinte do IBS e da CBS.
- No caso de bens imóveis que já eram da propriedade do contribuinte em 31/12/2026, o valor inicial do redutor de ajuste corresponde ao valor de aquisição do imóvel atualizado até 31 de dezembro de 2026 pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo, ou por opção do contribuinte, ao valor de referência determinado pela administração tributária.
- Ambos os valores serão corrigidos pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo da data de sua constituição até a data em que são devidos o IBS e a CBS incidentes na alienação do bem imóvel



São Paulo | SP

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2041
Torre D - 8º andar - Complexo JK
CEP 04543-011
Fone + 55 11 3530 8400

Rio de Janeiro | RJ

Rua Visconde de Pirajá, 250
7º andar - Ipanema,
CEP 22410-000
Fone + 55 21 3590 6901

Porto Alegre | RS

Av. Carlos Gomes, 700
13º andar - Ed. Platinum Tower
CEP 90480-000
Fone + 55 51 3018 0500

Brasília | DF

SHIS, QL 08
Cj. 02, Casa 01, Lago Sul,
CEP 71620-225
Fone + 55 61 3574 7808

soutocorrea.com