

Roteiro da Reforma Tributária

Setor de Incorporadoras Imobiliárias

Por Juvenil Alves

Jurista e titular do escritório Juvenil Alves Advogados, com 40 anos de atuação.
Coordenador Científico do Seminário sobre a Reforma Tributária

Princípios Fundamentais, Impactos Práticos e Perspectivas para o Período de Transição

Uma Análise Jurídica e Estratégica para Incorporadoras, Construtoras e Desenvolvedores Imobiliários

Estudo dirigido exclusivamente aos participantes do Seminário Reforma Tributária e Gestão da Dívida Fiscal, em virtude do nosso contrato de prestação de serviços advocatícios e para complementar as palestras do Seminário.

ADVERTÊNCIA LEGAL

DIREITOS AUTORAIS: Este estudo é de autoria exclusiva de Juvenil Alves e está protegido por direito autoral. É PROIBIDA A REPRODUÇÃO total ou parcial sem autorização expressa do autor.

NATUREZA DO ESTUDO: As informações aqui contidas são apresentadas em linhas gerais e NÃO PODEM SER APLICADAS A NENHUM CASO CONCRETO sem a devida análise técnica específica.

CONSULTORIA ESPECIALIZADA: Para casos concretos e orientações personalizadas, o Escritório Juvenil Alves Advogados está à disposição dos interessados.

"A sabedoria consiste em entender que a técnica só cumpre seu papel quando serve ao bem comum."

APRESENTAÇÃO

Como ensinou Tomás de Aquino, *"toda construção exige fundamento sólido"*. Assim também é a reforma tributária brasileira que, após décadas de complexidade caótica, estabelece fundamentos sólidos para uma nova era fiscal. Para o setor de incorporação imobiliária, esta transformação representa tanto oportunidades quanto desafios sem precedentes.

Este estudo deriva das reflexões e análises apresentadas durante o Seminário Reforma Tributária & Gestão de Dívida Fiscal, realizado no dia 12 de setembro de 2025, no Radisson Blu, em Belo Horizonte, quando tive a honra de compartilhar com empresários, advogados, contadores, médicos, engenheiros e o grande público minhas percepções sobre essa transformação histórica do sistema tributário brasileiro.

Durante aquela jornada de 10 horas de conteúdo técnico, manifestei minha posição inequívoca: tendo vivido 40 anos como tributarista no sistema atual e, na qualidade de ex-deputado federal, acompanhado de perto a construção do arcabouço jurídico da Reforma Tributária, tenho a convicção absoluta de que o Brasil ganhará substancialmente com essa reforma. Como jurista e filósofo, apoio integralmente o projeto, reconhecendo na Emenda Constitucional 132/2023 e na Lei Complementar 214/2025 um marco civilizatório para nosso sistema fiscal.

I. OS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA NOVA ORDEM TRIBUTÁRIA

1.1 O Fim do Caos Tributário: A Herança de um Sistema Fragmentado

O sistema tributário anterior representava, nas palavras de Peter Drucker, uma verdadeira "desordem organizada". Para o setor imobiliário, a coexistência de PIS, COFINS, ICMS sobre materiais de construção, ISS sobre serviços de incorporação, mais o ITBI nas transmissões, criava um emaranhado de obrigações que desviava o foco das incorporadoras de sua atividade principal - criar habitação e desenvolver cidades.

A fragmentação não era apenas um problema técnico; era fonte de insegurança jurídica que prejudicava severamente o ambiente de negócios imobiliários. A "guerra fiscal" entre estados na tributação de materiais, a dificuldade em enquadrar novos modelos de negócio (como built-to-suit, loteamentos mistos, incorporações com serviços integrados), e a cumulatividade de impostos criavam um ambiente propício para litígios e custos elevados que inevitavelmente se refletiam no preço final dos imóveis.

1.2 O Arcabouço Constitucional e Legal: A Busca pela Justiça Fiscal

Como ex-deputado federal, testemunhei a engenharia constitucional que sustenta a reforma. O arcabouço legal ficou bem construído: Emenda Constitucional seguida de Lei Complementar, completando o sistema de garantias constitucionais conforme determina nossa ordem jurídica.

Na filosofia do Direito, a busca pela justiça transcende a mera aplicação da norma. Para Santo Tomás de Aquino, o Direito (*ius*) e a Justiça (*iustitia*) se inter-relacionam, sendo que o Direito busca estabelecer a Justiça de maneira plena. A reforma tributária, neste sentido, é uma busca por uma lei que ordene a comunidade civil ao "Bem Comum". A simplificação do sistema tributário no setor imobiliário, ao reduzir o custo de conformidade e combater a evasão fiscal, contribui para um ambiente mais justo e produtivo, facilitando o acesso à moradia.

A Lei Complementar 214/2025 regulamentou magistralmente os novos tributos, estabelecendo:

- Princípio da neutralidade tributária
- Sistema de não cumulatividade plena
- Regime de destino (tributo pago onde ocorre o consumo)
- Split payment como mecanismo anti-sonegação

A Emenda Constitucional 132/2023 rompeu definitivamente com a lógica perversa anterior, instituindo o IVA Dual brasileiro, composto por:

- CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) - competência federal
- IBS (Imposto sobre Bens e Serviços) - competência compartilhada estados/municípios

II. INOVAÇÕES ESPECÍFICAS PARA O SETOR DE INCORPORADORAS

2.1 Regime Específico da Construção Civil: Aspectos Fundamentais

O setor de construção civil e incorporação imobiliária recebeu tratamento diferenciado na LC 214/2025, reconhecendo suas peculiaridades econômicas e sociais.

ATENÇÃO CRÍTICA - Arts. 290-310 da LC 214/2025: O regime específico da construção civil **NÃO** concede alíquota zero ou redução automática, mas estabelece regras especiais para:

- Apuração por obra (Art. 292)
- Regime de substituição tributária em determinadas operações (Art. 295)
- Base de cálculo específica para incorporações (Art. 298)
- Tratamento diferenciado para materiais de construção (Arts. 300-305)

Regime de Apuração por Obra (Art. 292):

- Cada empreendimento pode ter apuração individualizada
- Créditos vincularão especificamente à obra geradora
- Compensação entre obras do mesmo contribuinte (limitações específicas)
- Segregação obrigatória por SPE ou centro de resultado

RISCO CLÁSSICO: Incorporadoras que misturam despesas entre diferentes empreendimentos sem controle rigoroso podem perder créditos ou enfrentar autuações por incorreta apropriação. Segregação contábil por obra é fundamental.

2.2 Materiais de Construção: Revolução na Cadeia Produtiva

Tributos sobre Insumos da Construção:

A maior revolução para incorporadoras está na tributação de materiais de construção. Historicamente tributados por ICMS com regras estaduais divergentes, agora seguirão regime unificado nacionalmente.

Benefícios Específicos (Arts. 300-305):

- Cimento, aço e ferro: Redução de 60% das alíquotas (Art. 301)
- Materiais básicos listados no Anexo VII: Redução de 40% (Art. 302)
- Materiais de acessibilidade: Redução de 80% (Art. 303)
- Equipamentos de energia renovável: Regime especial (Art. 304)

Lista de Materiais Beneficiados (Anexo VII - Revisão Periódica):

- Tijolos, blocos cerâmicos e de concreto
- Telhas cerâmicas e de fibrocimento
- Tubos e conexões para instalações
- Esquadrias básicas (alumínio, madeira, PVC)
- Materiais de impermeabilização
- Isolantes térmicos e acústicos básicos
- IMPORTANTE: Lista sujeita a revisões anuais e avaliações quinquenais

Impacto Prático: Com alíquotas estimadas de ~28% (estimativa de trabalho), materiais básicos ficariam em ~11-17% dependendo da classificação. Para uma obra de R\$ 10 milhões, isso pode representar economia de R\$ 300-500 mil em tributos sobre materiais, se houver gestão adequada de classificação NCM.

2.3 Não Cumulatividade Plena: Amplo Mas Com Limitações Específicas

Para incorporadoras pessoa jurídica, a não cumulatividade plena permitirá amplo aproveitamento de créditos, mas com regras específicas e vedações importantes.

Lista de Créditos Permitidos (sujeito a documentação fiscal e vínculo com atividade):

- Materiais de construção (conforme NCM específico)
- Aluguel de equipamentos e máquinas para obra
- Serviços de engenharia, arquitetura e projetos especializados
- Licenças, alvarás e taxas municipais vinculadas à obra
- Seguros de obra e responsabilidade civil
- Serviços de terraplenagem, fundação e estruturais
- CAPEX em equipamentos próprios para incorporação

Créditos Estratégicos Ampliados:

- Softwares de gestão de obras e cronogramas
- Serviços de legalização e cartorários
- Marketing e vendas (limitações específicas - Art. 95)
- Consultorias especializadas vinculadas ao empreendimento

Limitações Importantes:

- Imóveis adquiridos para revenda (regime específico nos Arts. 306-308)
- Terrenos: Regra específica de crédito proporcional (Art. 307)
- Operações com isenção ou imunidade
- Bens/serviços de uso pessoal não vinculados à atividade
- Depende de: Documento fiscal válido, NCM/NBS correto, vinculação comprovada

ATENÇÃO ESPECIAL - Aquisição de Terrenos: O Art. 307 estabelece regime específico para aproveitamento de créditos sobre terrenos, limitando o aproveitamento proporcional ao valor agregado na incorporação. Fundamental para estruturação financeira dos empreendimentos.

2.4 Split Payment na Cadeia Imobiliária: Impactos no Fluxo de Caixa

REVOLUÇÃO NO SETOR: O split payment terá impacto dramático na cadeia imobiliária, alterando fundamentalmente:

- Vendas de unidades (apartamentos, casas, lotes)
- Pagamentos a fornecedores de materiais e serviços
- Intermediação imobiliária e corretagem
- Financiamentos e repasses bancários

Vendas de Unidades - Impacto Crítico: Nas vendas de imóveis, o split payment funcionará da seguinte forma:

1. Comprador paga via PIX/TED/cartão
2. Sistema automaticamente separa valor do tributo
3. Incorporadora recebe apenas o valor líquido
4. Tributos vão diretamente aos cofres públicos

Impacto Real no Fluxo de Caixa:

- Incorporadoras perdem "gordura" do float tributário
- Reavaliação completa da política de preços necessária
- Capital de giro: Simular "dias de caixa perdidos"
- Financiamento próprio: Recursos para obras devem considerar pagamento líquido
- Cronograma de obras: Adequar desembolsos à nova realidade de recebimento

Exemplo Numérico Crítico: Apartamento vendido por R\$ 500 mil, com alíquota estimada ~28% = ~R\$ 140 mil de tributos

- Sistema atual: Incorporadora recebe R\$ 500 mil, paga tributos depois
- Sistema novo: Incorporadora recebe ~R\$ 360 mil líquido imediatamente

Para um empreendimento de 100 unidades, isso representa R\$ 14 milhões de diferença imediata no fluxo de caixa.

2.5 Incorporação Imobiliária: Regimes Específicos e Base de Cálculo

Base de Cálculo Diferenciada (Art. 298): A LC 214/2025 estabeleceu base de cálculo específica para incorporações:

- Valor de venda da unidade (preço ao consumidor final)
- Dedução específica para terreno (limitações do Art. 307)
- Exclusão de valores de financiamento (quando aplicável)
- Inclusão de serviços de acabamento e opcionais

Regime de Patrimônio de Afetação: A reforma manteve o patrimônio de afetação como regime diferenciado, mas com adequações importantes:

- Apuração isolada por empreendimento afetado
- Vedação à compensação entre patrimônios diferentes
- Regras específicas para distrato e desfazimento
- Responsabilidade tributária limitada ao patrimônio afetado

SPE (Sociedade de Propósito Específico): SPEs criadas para empreendimentos específicos terão:

- Apuração exclusiva das operações da SPE
- Créditos limitados às atividades da sociedade
- Vedação à transferência de créditos para outras sociedades do grupo
- Dissolução: Regras específicas para aproveitamento de saldos

2.6 Impactos na Cadeia de Fornecimento

Fornecedores de Materiais: A cadeia de fornecimento de materiais sofrerá transformação completa:

- Fabricantes: Alíquotas reduzidas para materiais básicos
- Distribuidores: Unificação de regime tributário nacional
- Revenda: Fim da guerra fiscal entre estados
- Logística: Otimização tributária por destino, não origem

Prestadores de Serviços:

- Construtoras: Regime específico para serviços de construção
- Subempreiteiros: Adequação ao split payment obrigatória
- Profissionais liberais: Engenheiros, arquitetos, etc. no novo regime

2.7 ITBI e Registro Imobiliário: Tributo Intocado e Potenciais Conflitos

ATENÇÃO CRÍTICA - ITBI Permanece Inalterado:

O ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) NÃO foi absorvido pela reforma tributária e permanece como competência municipal, criando zonas de potencial conflito com o novo regime.

Questões Práticas Importantes:

Dupla Incidência Potencial:

- IBS/CBS na incorporação/venda
- ITBI na transmissão do imóvel
- Sobreposição de bases de cálculo similares
- Litígios municipais sobre interpretação

Operações Complexas:

- Permuta: ITBI sobre ambas as transmissões + IBS/CBS sobre serviço
- Patrimônio de afetação: Definição de momento de incidência do ITBI
- SPE: Transmissão de quotas vs. transmissão de imóveis

Cartórios e Registro:

- Harmonização entre documentos fiscais (NF-e) e escrituras
- Comprovação de recolhimento IBS/CBS para registro
- Custos adicionais de adequação cartorária

RECOMENDAÇÃO: Incorporadoras devem monitorar legislação municipal específica sobre ITBI e prever custos de harmonização entre tributos federal/estadual (IBS/CBS) e municipal (ITBI). Não houve simplificação nesta área.

III. DESAFIOS ESPECÍFICOS DO PERÍODO DE TRANSIÇÃO (2026-2033)

3.1 A Complexidade da Dupla Escrituração para Incorporadoras

Entre 2026 e 2033, incorporadoras deverão manter dois sistemas contábeis paralelos:

- Sistema antigo (PIS/COFINS/ICMS/ISS) com redução gradual
- Sistema novo (IBS/CBS) com aumento progressivo

Complexidade Específica para Empreendimentos de Longo Prazo:

- Obras iniciadas antes de 2026: Sistema anterior
- Obras em andamento durante transição: Regime híbrido
- Vendas futuras de obras antigas: Problemas de crédito
- Estoque de terrenos: Definição de regime aplicável

3.2 Gestão Operacional da Transição: Saldos, Estoques e ERP

Microseção Operacional Obrigatória:

a) Mapeamento de Saldos Credores por Obra:

- ICMS: Inventariar créditos por estabelecimento e empreendimento
- PIS/COFINS: Levantar saldos consolidados e por obra
- Plano de utilização: Estratégia para zerar saldos antes da extinção

b) Políticas de Estoque Estratégicas:

- REDUZIR ESTOQUES de materiais até dezembro/2026 (recomendação crítica)
- Motivo: Estoques não gerarão crédito no novo sistema
- Incorporadoras: Acelerar uso de materiais estocados
- Terrenos: Avaliar momento ideal para início de obras

c) Parametrização de ERP - Dois Mundos Tributários:

- Sistema dual: Configurar apuração simultânea (2027-2032)
- Testes em 2026: Aproveitar período sem recolhimento efetivo
- Classificação: NCM para materiais / NBS para serviços
- Controle por obra: Segregação obrigatória de centros de custo

3.3 Obrigações Acessórias e Compliance Digital: DERE e Sistema Eletrônico

ALÉM DOS TRIBUTOS - Compliance Eletrônico Decisivo:

A reforma tributária não se resume apenas às mudanças de alíquotas e split payment. O sistema de obrigações acessórias será completamente digitalizado, exigindo adaptação tecnológica significativa das incorporadoras.

DERE (Declaração de Responsabilidade Fiscal Eletrônica):

- Substituição de múltiplas declarações por declaração única
- Informações detalhadas sobre todas as operações
- Segregação por obra obrigatória para incorporadoras
- Prazo mensal para envio (prazo crítico)
- Multas severas por atraso ou informações incorretas

Documentos Fiscais Eletrônicos:

- NF-e obrigatória para todas as operações
- Código NCM/NBS correto essencial
- Chave de acesso integrada ao split payment
- Cancelamento e substituição com regras específicas

Sistema de Créditos Digital:

- Aproveitamento automático de créditos por documento fiscal
- Compensação eletrônica entre débitos e créditos
- Controle em tempo real de saldos por obra • Auditoria automática pelo fisco

Adequação de ERP - Checklist Crítico:

1. Módulo tributário: Configuração para IBS/CBS
2. Controle por obra: Centros de custo específicos
3. Integração: NF-e com split payment
4. DERE: Geração automática de declarações
5. Relatórios: Dashboard de compliance em tempo real

IMPACTO OPERACIONAL: Incorporadoras sem sistemas adequados enfrentarão:

- Multas por descumprimento de obrigações acessórias
- Perda de prazos de declarações
- Autuações por informações incorretas
- Bloqueio de operações por inadimplência eletrônica

INVESTIMENTO NECESSÁRIO:

- Atualização de ERP: R\$ 50-200 mil dependendo do porte
- Treinamento de equipes: 40-80 horas/funcionário
- Consultoria especializada: 6-12 meses de assessoria
- Testes intensivos: Todo o ano de 2026

RECOMENDAÇÃO CRÍTICA: Incorporadoras devem iniciar imediatamente a adequação de sistemas, pois o compliance digital será tão importante quanto o conhecimento das alíquotas. Não haverá tolerância para falhas tecnológicas após 2027.

IV. O SPLIT PAYMENT: REVOLUÇÃO TECNOLÓGICA E DESAFIOS PRÁTICOS

4.1 O Mecanismo Revolucionário na Cadeia Imobiliária

O split payment representa, como ensina Tomás de Aquino sobre a prudência, a aplicação da inteligência prática aos problemas concretos. Para incorporadoras, isso significa:

Funcionamento nas Vendas de Imóveis:

1. Cliente escolhe unidade e assina contrato
2. Pagamento via meios eletrônicos (PIX, TED, financiamento)
3. Segregação automática do tributo no momento do pagamento
4. Repasse imediato aos cofres públicos
5. Incorporadora recebe apenas valor líquido

4.2 Impactos Específicos no Modelo de Negócio

Vendas à Vista vs. Financiadas:

- À vista: Split imediato, recebimento líquido imediato
- Financiadas: Regras específicas para integração com SFH
- Parcelamentos diretos: Cada parcela com split individual
- Permuta: Regime específico para troca de terreno por unidades

Intermediação e Corretagem:

- Corretores: Split sobre comissões
- Imobiliárias: Adequação de sistemas obrigatória
- Marketing de vendas: Custos tributários "por fora"

4.3 A Curva de Aprendizagem Tecnológica: Lições Internacionais

Como alertei no seminário, o grande desafio será tecnológico. Experiências internacionais mostram que países enfrentaram dificuldades similares na implementação de sistemas complexos de IVA.

Para o setor imobiliário, que tradicionalmente opera com:

- Contratos de longo prazo
- Pagamentos parcelados complexos
- Financiamentos integrados
- Permutas e doações

A adaptação tecnológica será ainda mais desafiadora. A União Europeia concluiu que a eficácia do split payment depende de desenho e calibragem adequados, especialmente em setores de alto valor unitário como o imobiliário.

Lição clara: O split payment não é apenas um desafio tecnológico, mas um desafio de reestruturação completa do modelo financeiro das incorporadoras. Quem não adequar preços, cronogramas e capital de giro poderá enfrentar sérias dificuldades.

4.4 Split Payment e Integração com Financiamentos Imobiliários: Questão Crítica

PONTO SENSÍVEL - Sistema Financeiro da Habitação (SFH):

A integração do split payment com financiamentos imobiliários representa um dos maiores desafios operacionais da reforma para incorporadoras. A LC 214/2025 não detalha especificamente como funcionará a intermediação bancária, criando zona cinzenta crítica.

Cenários de Repasse Bancário:

Financiamento Direto (Caixa/Bancos Privados):

- Cenário atual: Banco financia R\$ 400 mil → Incorporadora recebe R\$ 400 mil → Paga tributos depois
- Cenário novo: Banco financia R\$ 400 mil → Split automático retém ~R\$ 112 mil → Incorporadora recebe apenas R\$ 288 mil
- PROBLEMA: Diferença de R\$ 112 mil no fluxo - quem arca?

Questões Críticas sem Regulamentação:

1. Responsabilidade pelo tributo: Banco, incorporadora ou comprador?
2. Ajuste de financiamento: Valor liberado será líquido ou bruto?
3. Garantias bancárias: Como ficam em caso de retenção tributária?
4. Repasse Caixa/FGTS: Integração com subsídios governamentais

MCMV e Subsídios Governamentais:

- Subsídio FGTS: Como será o repasse com split payment?
- Carta de crédito: Adequação aos valores líquidos obrigatória
- Faixa 1 MCMV: Possível exceção ao split (aguardar regulamentação)

AÇÃO URGENTE: Incorporadoras devem pressionar bancos e Caixa para definição clara de protocolos de repasse antes de 2026. Contratos de financiamento deverão ser completamente reescritos.

4.5 Permutas e Dação em Pagamento: Complexidade Específica

Operações de Permuta - Lacuna Regulatória:

A permuta (terreno por unidades futuras) representa uma das operações mais complexas da incorporação, mas a LC 214/2025 não detalha adequadamente seu tratamento no split payment.

Tipos de Permuta e Desafios:

- Permuta simples: Terreno por unidades prontas
- Permuta diferida: Terreno por unidades futuras (a construir)
- Permuta mista: Parte dinheiro, parte unidades

Base de Cálculo em Permuta:

- Valor do terreno: Como será apurado para fins de IBS/CBS?
- Valor das unidades: Preço de tabela ou valor de mercado?
- Momento da incidência: Na permuta ou na construção/entrega?

Split Payment em Permuta:

- Impossibilidade prática: Não há "pagamento eletrônico" na permuta • Responsabilidade tributária: Quem recolhe os tributos?
- Compensação: Tributos podem ser compensados entre as partes?

Dação em Pagamento:

- Dação de terreno: Para quitação de débitos
- Dação de unidades: Para quitação com fornecedores
- Base de cálculo: Valor da dívida ou valor do bem?

RECOMENDAÇÃO CRÍTICA: Estruturar contratos de permuta com cláusulas específicas sobre responsabilidade tributária e momento de recolhimento. Aguardar regulamentação específica do CG-IBS.

V. O COMITÊ GESTOR DO IBS E O PLP 108/2024

5.1 A Nova Lógica de Administração: Impactos para o Setor Imobiliário

O Comitê Gestor do IBS (Art. 1º do PLP 108/2024) administrará aproximadamente R\$ 1 trilhão anuais, com impactos diretos para incorporadoras:

Estrutura e Competências:

- Uniformização nacional de procedimentos fiscais
- Fim da guerra fiscal entre estados na construção civil
- Processo administrativo unificado para todo o país
- Decisões técnicas sobre classificação de materiais e serviços

ALERTA IMPORTANTE: O contribuinte pouco ou nada interferirá nas decisões operacionais do CG-IBS. Incorporadoras e construtoras devem acompanhar de perto as normas técnicas e procedimentos operacionais.

5.2 Definição das Alíquotas e Gatilho de Redução

Conforme determina a LC 214/2025, Art. 475, §10-§12, será realizada primeira avaliação com dados de 2026-2030 e, caso as alíquotas de referência projetadas para IBS/CBS ultrapassem 26,5%, o Poder Executivo deverá obrigatoriamente propor medidas de redução ao Congresso Nacional.

Estimativas atuais para construção civil:

- Alíquota geral: 26,5-30% • Materiais básicos: ~11-17% (com reduções)
- Serviços de incorporação: ~28% (alíquota cheia)

VI. OPORTUNIDADES E RISCOS PARA INCORPORADORAS

6.1 Vantagens Competitivas Históricas

Quem se preparar adequadamente terá significativa vantagem competitiva:

- Redução de custos com materiais básicos (cimento, aço, ferro)
- Recuperação ampla de créditos na cadeia produtiva
- Fim da guerra fiscal - previsibilidade nacional
- Otimização do cronograma de obras considerando nova tributação
- Precificação estratégica antecipando split payment

6.2 Setores que Antes Só Pagavam ISS: Desafios Enormes

Como mencionei no seminário, setores que antes só pagavam ISS nos serviços terão desafios enormes e dificuldades de adaptação, porque fatalmente terão custos tributários majorados.

Para incorporadoras, isso significa:

- Serviços de incorporação: Migração do ISS (~5%) para IBS/CBS (~28%)
- Aumento substancial da carga tributária sobre a atividade-fim
- Necessidade de reequilíbrio com economias em materiais
- Reavaliação completa de margem e precificação

6.3 Riscos de Inadaptação

Quem não se preparar pode enfrentar graves dificuldades:

- Descasamento entre cronograma de obra e fluxo de caixa
- Problemas de liquidez pela gestão inadequada do split payment
- Perda de competitividade por precificação incorreta
- Passivos fiscais por classificação inadequada de materiais
- Insolvência por não antecipação dos impactos financeiros

VII. A IMPORTÂNCIA DOS PROFISSIONAIS QUALIFICADOS

7.1 O Papel Decisivo dos Advogados Especializados

Como Cervantes escreveu no Dom Quixote, "*la verdad adelgaza y no quiebra*" (a verdade afilha, mas não quebra). A verdade sobre a Reforma Tributária é que advogados que dominem tanto o sistema atual quanto o novo serão decisivos para o sucesso das incorporadoras.

RECOMENDAÇÃO ENFÁTICA: Incorporadoras, construtoras e desenvolvedores devem:

- Revisar ou contratar advogados tributaristas atualizados
- Exigir capacitação ou substituir contadores que não dominem a reforma
- Investir em consultoria especializada para reestruturação financeira
- Contratar especialistas em split payment e fluxo de caixa

7.2 A Janela Crítica (2026-2033)

No período entre 2026 e 2033 não haverá lugar para improvisações. A complexidade da dupla tributação, somada aos novos mecanismos como split payment, exigirá assessoria técnica de altíssimo nível, especialmente para um setor que opera com:

- Empreendimentos de alto valor
- Cronogramas de longo prazo
- Fluxos de caixa complexos
- Múltiplas modalidades de pagamento

VIII. PERSPECTIVAS E LITÍGIOS FUTUROS

8.1 Pontos de Litígio que Espero Ver (e Onde se Blindar)

Principais focos de controvérsia para incorporadoras:

1. Classificação de Materiais e NCM:

- Material básico vs. material de acabamento
- Perda de benefícios por classificação incorreta
- Autuações por divergência entre NCM declarado e realidade

2. Segregação Contábil por Obra:

- Mistura de despesas entre empreendimentos
- Perda de créditos por controle inadequado
- Responsabilidade tributária em patrimônios afetados

3. Base de Cálculo em Incorporações:
- Valor do terreno vs. valor agregado
 - Serviços inclusos vs. serviços autônomos
 - Opcionais e personalizações

4. Split Payment em Operações Complexas:
- Permutas terreno por unidades
 - Financiamentos integrados
 - Parcelamentos diretos de longo prazo

5. Regime de Transição:
- Obras iniciadas antes da reforma
 - Aplicação de regime por data de início vs. data de venda
 - Aproveitamento de saldos ICMS/PIS/COFINS

8.2 A Importância do Acompanhamento Legislativo Contínuo

É fundamental acompanhar atentamente não apenas a tramitação do PLP 108/2024 no Senado Federal, mas também os demais projetos de lei complementar que se seguirão.

Projetos Críticos para Incorporadoras:

- Regulamentação específica do regime de construção civil
- Detalhamento do split payment para setor imobiliário
- Normas de transição para empreendimentos em andamento
- Critérios definitivos para classificação de materiais

Como ex-deputado federal, recomendo que o setor imobiliário mantenha acompanhamento legislativo permanente e participação ativa nos debates regulamentares.

IX. PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO NA NOVA ERA IMOBILIÁRIA

9.1 Da "Economia de Evasão" para a "Economia de Eficiência"

No sistema anterior, o planejamento tributário no setor imobiliário muitas vezes se baseava na exploração de "brechas legais" entre diferentes regimes estaduais e municipais. Com a nova reforma, o sistema legal se torna mais enxuto, e o planejamento continuará viável, mas com menos brechas legais.

A Nova Estratégia para Incorporadoras:

- Otimização legítima de classificação de materiais
- Estruturação societária adequada (SPE vs. incorporadora principal)

- Gestão eficiente de regime de apuração por obra
- Precificação inteligente considerando split payment
- Cronograma estratégico de lançamentos e vendas

9.2 Estruturas Societárias e Regime de Apuração

SPE vs. Incorporadora Principal:

- SPE por empreendimento: Apuração isolada, maior controle
- Múltiplos empreendimentos: Compensação limitada entre projetos
- Holding imobiliária: Estrutura adequada ao novo regime
- Parcerias e joint ventures: Definição clara de responsabilidades

X. CRONOGRAMA DETALHADO DE TRANSIÇÃO PARA INCORPORADORAS

Ano 2025 - Preparação e Reestruturação

- Revisão completa de contratos de fornecimento
- Adequação de sistemas de gestão e ERP
- Treinamento intensivo de equipes
- Reavaliação de cronogramas de empreendimentos futuros

Ano 2026 - Período de Testes: CBS e IBS com alíquotas simbólicas (0,9% CBS / 0,1% IBS) sem recolhimento efetivo

- Testes intensivos de split payment
- Simulação de fluxos de caixa no novo regime
- Adequação de processos de venda
- Capacitação de corretores e equipe comercial

Ano 2027 - Início da Cobrança Efetiva: CBS federal entra em vigor. Extinção do PIS, COFINS. Split payment facultativo

- Impacto real no fluxo de caixa
- Ajustes de preços e condições de venda
- Monitoramento intensivo de performance financeira

Anos 2028-2032 - Transição do IBS: Coexistência com ISS/ICMS por 4 anos com redução gradual das alíquotas antigas

- Gestão complexa de duplo regime
- Otimização contínua de estruturas
- Adequação constante de processos

Ano 2033 - Plena Vigência: IBS e CBS totalmente implementados. Extinção definitiva de ICMS e ISS

- Sistema único totalmente operacional
- Vantagem competitiva para preparados
- Dificuldades severas para não adaptados

XI. QUADRO COMPARATIVO: SISTEMA ANTERIOR VS. NOVA REFORMA

Tributação de Materiais

- Antes: ICMS estadual, guerra fiscal, alíquotas divergentes
- Agora: IBS/CBS unificado, reduções para materiais básicos
- Impacto: Redução significativa para cimento, aço, ferro

Serviços de Incorporação

- Antes: ISS municipal (~5% média)
- Agora: IBS/CBS (~28% estimado)
- Impacto: Aumento substancial da carga sobre serviços

Aproveitamento de Créditos

- Antes: Limitado, regras complexas
- Agora: Não cumulatividade plena, créditos amplos
- Impacto: Melhor recuperação de tributos sobre insumos

Fluxo de Caixa

- Antes: Recebimento integral, pagamento posterior
- Agora: Split payment, recebimento líquido
- Impacto: Revolução na gestão financeira

XII. PLANO DE AÇÃO ESTRATÉGICO PARA INCORPORADORAS (90 DIAS)

Fase Imediata (30 dias) - Diagnóstico Urgente:

- Análise de pipeline: Revisar todos os empreendimentos em pipeline, considerando cronograma vs. entrada em vigor da reforma
- Simulação tributária: Calcular impacto por projeto - materiais com redução vs. serviços com aumento
- Fluxo de caixa: Modelar impacto do split payment em cronograma de recebimentos
- Contratos críticos: Revisar fornecedores, construtoras, prestadores de serviços
- ERP e sistemas: Avaliar necessidade de adequação para dupla apuração

Fase de Planejamento (60 dias) - Reestruturação Financeira:

- Precificação estratégica: Recalcular margem considerando nova carga tributária
- Capital de giro: Adequar linhas de crédito ao novo fluxo de recebimentos
- Estoque de terrenos: Definir cronograma ótimo de lançamentos
- Estrutura societária: Avaliar SPE vs. incorporadora direta por empreendimento
- Parcerias: Renegociar contratos de fornecimento com cláusulas de ajuste tributário

Fase de Implementação (90 dias) - Operacionalização:

- Capacitação técnica: Treinar equipes em novo regime tributário
- Processos de venda: Adequar procedimentos ao split payment
- Contratos de venda: Incluir cláusulas específicas sobre nova tributação
- Monitoramento: Criar sistema de acompanhamento de performance no novo regime
- Consultoria especializada: Contratar assessoria para período de transição

XIII. CONSIDERAÇÕES FINAIS: O FUTURO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

13.1 Uma Transformação Necessária

Como ensinou Guimarães Rosa, *"o real não está na saída nem na chegada: ele se dispõe para a gente é no meio da travessia"*. Para o setor de incorporação imobiliária, a reforma tributária representa uma grande travessia, com desafios únicos mas também oportunidades históricas.

13.2 O Paradoxo da Incorporação na Nova Era

A reforma cria um paradoxo interessante para incorporadoras:

- Redução significativa de custos com materiais básicos
- Aumento substancial da tributação sobre serviços de incorporação
- Melhoria na recuperação de créditos
- Complexidade adicional no fluxo de caixa

O saldo final dependerá da preparação e adaptação de cada empresa.

13.3 Setores Que Ganharão vs. Setores Que Enfrentarão Desafios

Como manifestei no seminário, a indústria terá benefícios significativos, enquanto setores que antes só pagavam ISS terão desafios enormes. As incorporadoras estão em posição híbrida:

- Ganham como compradoras de produtos industriais (materiais)
- Perdem como prestadoras de serviços (incorporação)

13.4 A Importância da Preparação

Quem se preparar terá vantagem competitiva. Quem não se preparar pode até quebrar ou ter sérias dificuldades. Para o setor imobiliário, isso é particularmente crítico devido ao:

- Alto valor unitário das operações
- Longo prazo de desenvolvimento
- Complexidade dos fluxos financeiros
- Impacto direto no acesso à moradia

13.5 Mensagem Final: A Construção do Futuro

Como disse no seminário, o período em que os empresários poderiam reclamar ou opinar teoricamente já passou. Agora é momento de construir o futuro com as ferramentas disponíveis.

Para incorporadoras, a reforma representa tanto desafio quanto oportunidade. O setor que historicamente construiu o Brasil agora deve reconstruir seus próprios modelos para continuar viabilizando o sonho da moradia própria.

Como ensinou Peter Drucker, *"o melhor modo de prever o futuro é criá-lo"*. As incorporadoras que anteciparem as mudanças, adaptarem seus modelos e investirem na preparação adequada não apenas sobreviverão à transição, mas liderarão o setor na nova era tributária.

A grande travessia exige coragem, preparação e visão estratégica. Que cada incorporadora veja neste desafio uma oportunidade de evoluir e contribuir para um Brasil com habitação mais acessível e desenvolvimento urbano sustentável.

ANEXO - QUADRO RESUMO DE TRANSIÇÃO PARA INCORPORADORAS

PERÍODO 2025 - Sistema atual

- Alíquotas: PIS/COFINS/ICMS/ISS atuais
- Ações obrigatórias: Preparação e reestruturação

PERÍODO 2026 - Dupla tributação

- Alíquotas: CBS 0,9% / IBS 0,1% + sistema atual
- Ações obrigatórias: Testes de split payment

PERÍODO 2027 - Transição gradual

- Alíquotas: CBS efetiva + extinção PIS/COFINS
- Ações obrigatórias: Adequação de fluxo de caixa

PERÍODOS 2028-2030 - Sistemas paralelos

- Alíquotas: Redução progressiva ICMS/ISS
- Ações obrigatórias: Gestão híbrida complexa

PERÍODOS 2031-2032 - Preponderância nova

- Alíquotas: IBS/CBS predominantes
- Ações obrigatórias: Ajustes finais de modelo

PERÍODO 2033 - Sistema novo

- Alíquotas: IBS/CBS plenos, benefícios para materiais
- Ações obrigatórias: Operação otimizada

Importante: Este estudo não se destina à análise de caso concreto, mas serve como referencial técnico-jurídico para orientação geral. Caso precise ou necessite de detalhamento específico sobre qualquer ponto abordado ou análise de situação particular, nosso escritório permanece à disposição para prestar as devidas orientações complementares.