



UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA – UFPB
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS – CCJ
COORDENAÇÃO DO CURSO DE DIREITO – CAMPUS JOÃO PESSOA
COORDENAÇÃO DE MONOGRAFIA

LÍGIA MARIA GERÔNIMO FERREIRA

**A Reforma Tributária e seus Reflexos nas Incorporadoras Imobiliárias optantes pelo
Regime Especial de Tributação (RET) no Lucro Presumido**

JOÃO PESSOA
2025

LÍGIA MARIA GERÔNIMO FERREIRA

**A Reforma Tributária e seus Reflexos nas Incorporadoras Imobiliárias optantes pelo
Regime Especial de Tributação (RET) no Lucro Presumido**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao Curso de Graduação em Direito de João
Pessoa do Centro de Ciências Jurídicas da
Universidade Federal da Paraíba como
requisito parcial para a obtenção do grau de
Bacharela em Direito.

Orientador: Dr. João Cláudio Carneiro de
Carvalho

JOÃO PESSOA
2025

Catálogo na publicação
Seção de Catalogação e Classificação

F383r Ferreira, Lígia Maria Geronimo.

A Reforma tributária e seus reflexos nas
incorporadoras imobiliárias optantes pelo Regime
Especial de Tributação (RET) no lucro presumido / Lígia
Maria Geronimo Ferreira. - João Pessoa, 2025.
58 f. : il.

Orientação: João Cláudio Carneiro de Carvalho.
TCC (Graduação) - UFPB/CCJ.

1. Reforma Tributária. 2. Incorporação Imobiliária.
3. RET. I. Carvalho, João Cláudio Carneiro de. II.
Título.

UFPB/CCJ

CDU 34:336.2

LÍGIA MARIA GERÔNIMO FERREIRA

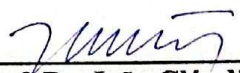
**A Reforma Tributária e seus Reflexos nas Incorporadoras Imobiliárias optantes
pelo Regime Especial de Tributação (RET) no Lucro Presumido**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Curso de Graduação em
Direito de João Pessoa do Centro de
Ciências Jurídicas da Universidade
Federal da Paraíba como requisito parcial
para a obtenção do grau de Bacharela em
Direito.

Orientador: Dr. João Cláudio Carneiro de
Carvalho

DATA DA APROVAÇÃO: 03 DE OUTUBRO DE 2025

BANCA EXAMINADORA:



Prof. Dr. João Cláudio Carneiro de Carvalho
(Orientador)



Prof. Dr. Julian Nogueira de Queiroz
(Avaliador)



Prof. Matheus César de Carvalho Pontes
(Avaliador)

AGRADECIMENTOS

Robert Collier formulou o pensamento de que “o sucesso é a soma de pequenos esforços repetidos dia após dia”.

Os meus pequenos esforços, repetidos diariamente, só foram possíveis graças ao apoio e à compreensão de pessoas que me motivaram e fortaleceram ao longo deste percurso. Pessoas que, de forma especial, não poderiam deixar de ser destacadas neste trabalho.

Agradeço a Deus, por segurar a minha mão e me fazer acreditar que, com esforço e constância, é possível atingir todos os objetivos, mesmo diante dos desafios.

Aos meus pais, Maria das Neves e Ivanildo de Souza, que, mesmo não tendo a oportunidade de estudar como gostariam em suas épocas, fizeram diferente e me ensinaram a valorizar a educação como prioridade, sendo a minha única ferramenta para conquistar tudo aquilo que eu idealizasse.

Às minhas irmãs, Larissa e Letícia, pela paciência, gentileza e apoio incondicional em toda a minha jornada. Elas jamais duvidaram da minha capacidade, e nossa união é um elo de inspiração e cuidado mútuo.

Ao meu querido esposo, Lincon Carvalho, toda a minha gratidão por seu amor, companheirismo e compreensão neste período intenso. Sua presença foi fundamental para que eu seguisse firme até o fim.

A todos os meus amigos que entenderam o meu período de ausência e, mais que isso, demonstraram apoio e cuidado para o cumprimento dessa jornada.

Aos amigos que construí durante o período de curso. Em especial, à minha amiga Heloísa Medeiros, que se tornou amiga para a vida. Jamais me esquecerei do seu apoio essencial nos momentos em que precisei.

Ao meu orientador, Dr. João Cláudio Carneiro de Carvalho, toda a minha admiração e gratidão pelas experiências adquiridas na disciplina de Direito Tributário I, pela confiança na temática proposta, pelas contribuições ao meu trabalho e pelo reconhecimento do meu esforço.

A todo o corpo docente do curso de Direito da Universidade Federal da Paraíba (UFPB), no Centro de Ciências Jurídicas (CCJ), *campus* João Pessoa, Paraíba, em que tive o privilégio de aprender grandes ensinamentos, ministrados por professores altamente qualificados e reconhecidos, os quais levarei comigo por toda a vida.

Por fim, agradeço à UFPB, pelo suporte e dedicação na construção de uma instituição de valor e reconhecimento, pelo investimento em nós, alunos, e por possibilitar que contribuíssemos de forma significativa para a sociedade.

RESUMO

O presente trabalho analisa os reflexos da Reforma Tributária, instituída pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025, sobre as incorporadoras imobiliárias optantes pelo Regime Especial de Tributação (RET) no Lucro Presumido. O RET, previsto na Lei nº 10.931/2004, permite o recolhimento unificado de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL mediante alíquota única de 4% sobre a receita bruta, dispondo de simplificação e redução da carga tributária. Com a Reforma, tributos como PIS e COFINS serão substituídos pela Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS), e sofrerão incidência do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), que adotará regime não cumulativo, enquanto IRPJ e CSLL permanecem inalterados. O estudo adota metodologia dedutiva, combinando análise teórica e simulação quantitativa, para avaliar os impactos da extinção progressiva do RET, que está prevista para 2033, sobre a competitividade e a sustentabilidade fiscal do setor. Os resultados demonstraram que a migração para o novo sistema tributário resultará em aumento significativo da carga tributária efetiva, podendo alcançar 14,42% perante os atuais 4% do RET, representando uma elevação nos valores devidos. Conclui-se que o planejamento tributário estratégico e a adesão oportuna ao RET durante o período de transição são essenciais para minimizar os efeitos da Reforma e assegurar a continuidade operacional das incorporadoras.

Palavras-chave: Reforma Tributária; Incorporação Imobiliária; RET.

ABSTRACT

This study examines the effects of the Brazilian Tax Reform, introduced by Constitutional Amendment No. 132/2023 and regulated by Complementary Law No. 214/2025, on real estate developers opting for the Special Taxation Regime – RET (a simplified regime for the construction sector) under the Presumed Profit system (simplified corporate income tax model). Established by Law No. 10,931/2004, the RET allows the unified collection of PIS and COFINS (federal contributions), IRPJ (corporate income tax), and CSLL (social contribution on net profit) at a single rate of 4% on gross revenue, providing simplification and reduction of the tax burden. With the Reform, PIS and COFINS will be replaced by the Social Contribution on Goods and Services – CBS (a new federal value-added tax, VAT) and will also be subject to the Goods and Services Tax – IBS (a new state VAT), both under a non-cumulative regime, while IRPJ and CSLL remain unchanged. The study adopts a deductive methodology, combining theoretical analysis and quantitative simulation, to evaluate the impacts of the progressive phase-out of the RET, scheduled for 2033, on the sector's competitiveness and fiscal sustainability. The results show that the transition to the new tax system will significantly increase the effective tax burden, potentially reaching 14.42% compared to the current 4% under the RET, thus raising payable amounts. It is concluded that strategic tax planning and timely use of the RET during the transition period are essential to mitigate the effects of the Reform and to ensure the operational continuity of real estate developers.

Keywords: Tax Reform; Real Estate Development; RET.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	Resultado do exercício de simulação: estimativa da Alíquota de Referência (IBS/CBS) e limites mínimo (Mín.) e máximo (Máx.).....	28
Tabela 2	Comparativo entre RET e Pós-Reforma Tributária.....	31
Tabela 3	Comparativo de Alíquotas Tributárias por Regime de Tributações.....	43
Tabela 4	Simulação de cálculos dos tributos no Lucro Presumido sem RET (antes da Reforma, PIS/COFINS cumulativos).....	44
Tabela 5	Simulação de cálculo dos tributos no Lucro Presumido com RET vigente (sem Reforma Tributária).....	45
Tabela 6	Cálculo de tributos no Lucro Presumido com RET vigente na transição (opção até 31/12/2028).....	45
Tabela 7	Cálculo de tributos no Lucro Presumido sem RET (após 2033, regime não cumulativo de IBS e CBS).....	47

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CBS	Contribuição Social sobre Bens e Serviços
CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
EC	Emenda Constitucional
IBS	Imposto sobre Bens e Serviços
ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
IPI	Imposto sobre Produtos Industrializados
IRPJ	Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas
IS	Imposto Seletivo
ISS	Imposto sobre Serviços
IVA	Imposto sobre Valor Agregado
PIS	Programa de Integração Social
RET	Regime Especial de Tributação
STN	Sistema Tributário Nacional

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	12
2	CONSTRUÇÃO CIVIL E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	15
2.1	Caso Encol: colapso imobiliário e a origem do patrimônio de afetação e do RET	16
2.2	Funcionamento do RET para Incorporadoras	17
2.3	Critérios de adesão ao RET	19
2.4	Prazo de opção de CNPJ e contabilidade segregada	21
3	ASPECTOS GERAIS DA REFORMA TRIBUTÁRIA.....	23
3.1	Reforma Tributária e o RET: mudanças e impactos para as Incorporadoras Imobiliárias	26
3.2	Regimes cumulativo e não cumulativo: conceitos e aplicação no RET	29
3.3	Impactos práticos dos regimes cumulativo e não cumulativo para Incorporadoras.....	31
3.4	Dos Bens Imóveis com a Lei nº 214/2025	32
3.5	Alternativas no regime de transição até 2033	34
3.5.1	Adesão ao RET durante o período de transição	35
3.5.2	Permanência no Lucro Presumido sem adesão ao RET	35
3.5.3	Estratégias para Redução da Alíquota Efetiva do IBS e da CBS	36
4	SIMULAÇÃO EMPRESARIAL	37
4.1	Perfil da empresa fictícia.....	37
4.2	Metodologia da Simulação	38
4.3	Organização dos cenários tributários simulados	39
4.3.1	Cenário 1: Lucro Presumido sem RET (Pré-Reforma, PIS/COFINS cumulativos	40
4.3.2	Cenário 2: Tributação no Lucro Presumido com RET Vigente (Regime Especial Unificado).....	41
4.3.3	Cenário 3: Tributação no Lucro Presumido com RET na Fase de Transição da Reforma (2029-2033)	42
4.3.4	Cenário 4: Tributação no Lucro Presumido sem RET Pós-Reforma (IBS e CBS Não Cumulativo)	42
4.4	Resultados das Simulações	42
4.4.1	Cenário 1: Lucro Presumido sem RET (Pré-Reforma, PIS/COFINS Cumulativos)	43

4.4.2	Cenário 2: Tributação no Lucro Presumido com RET Vigente (Regime Especial Unificado).....	44
4.4.3	Cenário 3: Tributação no Lucro Presumido com RET na Fase de Transição da Reforma (2029-2033)	45
4.4.4	Cenário 4: Tributação em Lucro Presumido sem RET Pós-Reforma (IBS e CBS Não Cumulativa).....	46
4.4.5	Análise Geral de Comparação entre os Cenários	47
4.5	Conclusões	49
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	50
	REFERÊNCIAS.....	52
	ANEXO – TERMO DE OPÇÃO PELO REGIME ESPECIAL DE	
	TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL ÀS INCORPORADORAS	
	IMOBILIÁRIAS.....	58

1 INTRODUÇÃO

A tributação exerce um papel decisivo e essencial nas atividades empresariais, independentemente do ramo de atuação. A legislação brasileira oferece diferentes opções de regime de tributação, um desses é o Regime Especial de Tributação (RET) para Incorporações Imobiliárias previsto na Lei nº 10.931/2004.

O RET é uma sistemática simplificada que permite o recolhimento unificado dos tributos federais: Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), por meio da aplicação de uma alíquota única de 4% sobre a receita mensal obtida com a venda das unidades imobiliárias do empreendimento (Lei nº 10.931/2004).

Com a promulgação da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, que regulamenta a Reforma Tributária instituída pela Emenda Constitucional nº 132/2023, o cenário tende a apresentar mudanças significativas.

A nova Reforma Tributária cria o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS), substituindo cinco tributos atualmente vigentes: PIS, COFINS, Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI), Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) e o Imposto sobre Serviços (ISS).

Deste modo, o mercado imobiliário será impactado quanto ao PIS e à COFINS, que serão substituídos pela CBS e com regime de não cumulatividade. Já o IRPJ e a CSLL não sofrerão alterações, permanecendo com regras próprias (Brasil, 2025a).

Um dos principais pilares da Reforma Tributária é a adoção do Imposto sobre Valor Agregado (IVA) dual, que propõe a simplificação e unificação do sistema tributário nacional, impactando diretamente os regimes especiais, como o RET, cuja extinção está prevista para ocorrer até 2033, de acordo com período de transição estipulado.

No Brasil, a incorporação imobiliária é regulamentada pela Lei nº 4.591/1964. No entanto, no setor imobiliário, é comum que uma mesma empresa atue simultaneamente como incorporadora e construtora, executando ambas as funções de forma integrada. Por esse motivo, os termos “construção” e “incorporação” são frequentemente usados como sinônimos no cotidiano do mercado. Contudo, sob a ótica jurídica e tributária, essas atividades possuem naturezas distintas, cada uma com as próprias implicações legais e fiscais.

A Lei nº 4.591/1964, artigo 28, parágrafo único, considera incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. O artigo 29 da mesma lei, por sua vez, define que a pessoa física ou jurídica pode ser considerada *incorporador*, independentemente de ser comerciante (mesmo não sendo diretamente responsável pela construção), quando se compromete com a venda das frações ideais do terreno vinculadas às unidades autônomas em edifícios sob o regime de condomínio, ou a realiza.

Mesmo com vetos a trechos desses dois dispositivos, o conteúdo mantido é suficiente para definir a atividade de incorporação imobiliária como aquela voltada à construção e à comercialização de unidades autônomas. Já a atividade do incorporador é caracterizada pela função de coordenar todo o processo de incorporação, garantindo a conclusão e a entrega da obra dentro do prazo, do orçamento e das condições previamente estabelecidas.

A construção civil e a incorporação imobiliária, por mais que aparentem ter o mesmo significado, possuem conceitos e aplicabilidades distintas no âmbito tributário. No contexto do RET, essa diferenciação altera significativamente o cenário de adesão, uma vez que o referido regime especial se aplica exclusivamente às incorporações imobiliárias.

Assim, compreender a diferença entre esses conceitos é fundamental para a aplicação adequada das normas vigentes e estudo tributário.

No atual momento de adaptação à Reforma Tributária, faz-se necessário compreender os possíveis efeitos que a extinção do RET poderá causar nas incorporadoras imobiliárias, tornando-se necessária a adoção de medidas e estratégias que possibilitem às incorporadoras imobiliárias atravessarem o período de transição da Reforma Tributária, sem sofrer perdas significativas, minimizando custos fiscais nos limites da legalidade e assegurando maior segurança jurídica para o setor.

Deste modo, questiona-se: quais serão os efeitos da Reforma Tributária sobre o regime especial de tributação para as incorporadoras imobiliárias, e como essas empresas poderão se adaptar a um novo cenário fiscal?

Em busca dessas respostas, este trabalho tem o objetivo de investigar os impactos decorrentes da extinção do RET para incorporadoras imobiliárias durante a transição da Reforma Tributária, estabelecida por meio da Emenda Constitucional nº 132/2023. Os

resultados poderão servir como subsídio para auxiliar incorporadoras imobiliárias durante este processo de adaptação.

Neste estudo, foi adotada uma abordagem metodológica que combinou a análise teórica, fundamentada na revisão da literatura pertinente, com métodos quantitativos baseados na análise de dados secundários disponíveis na literatura e em legislações vigentes. Além disso, a pesquisa seguiu uma linha dedutiva, a fim de extrair objetos de pesquisa de uma formulação geral, testando a teoria para validar e analisar os impactos da Reforma Tributária sobre as incorporadoras imobiliárias (Carneiro, 2022).

Este estudo está estruturado em três seções, que exploram, de forma abrangente, os impactos da Reforma Tributária nas Incorporadoras Imobiliárias optantes pelo RET no Lucro Presumido.

A primeira seção apresenta uma análise do contexto histórico e econômico das incorporações imobiliárias, examinando suas transformações ao longo do tempo e os fatores que influenciaram seu desenvolvimento. Nesse cenário, o caso da Encol é enfatizado como um marco significativo, servindo como pilar para alterações legislativas voltadas à proteção do patrimônio dos adquirentes de imóveis, por meio da instituição da afetação patrimonial, um instrumento destinado a assegurar maior segurança jurídica e financeira nos empreendimentos imobiliários.

A segunda seção trata dos aspectos gerais da reforma tributária, explorando as modificações no RET trazidas pela reforma, as diferenças entre os regimes cumulativo e não cumulativo de tributação e os efeitos desses regimes sobre as operações das incorporadoras. A incidência e o aproveitamento de créditos de CBS e IBS sobre bens imóveis também são discutidos, além das alternativas disponíveis para as incorporadoras durante o período de transição até 2033.

A terceira e última seção apresenta uma simulação empresarial, na qual se analisa o impacto das mudanças tributárias em uma empresa fictícia. A simulação observou diferentes cenários tributários, evidenciando como as escolhas fiscais podem influenciar diretamente a rentabilidade e a sustentabilidade financeira das incorporadoras a partir das novas regras.

2 CONSTRUÇÃO CIVIL E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

As empresas da construção civil realizam obras para clientes utilizando, principalmente, os regimes de administração ou empreitada (Costa, 2000). Nesse contexto, essas empresas operam realizando atividades, como obras de edificação, reformas, ampliações e projetos de infraestrutura.

Por outro lado, a incorporação imobiliária consiste na atividade exercida pelo incorporador no intuito de promover e realizar a construção de edificações destinadas à alienação (Sousa, 2015). Neste setor, há uma significativa carga tributária incidente, tanto por parte da esfera municipal, quanto federal.

Sousa (2015) ressalta que é fundamental distinguir as atividades de construção das de incorporação, mesmo quando exercidas cumulativamente pela mesma empresa. O autor explica que a construtora tem suas responsabilidades limitadas ao aspecto técnico-administrativo da obra que executa. Em contrapartida, é atribuição da incorporadora a responsabilidade integral pela concepção, elaboração e execução de todo o projeto do empreendimento, assumindo um escopo muito mais amplo de atribuições e, conseqüentemente, de obrigações.

Richardson (2025) afirma que a definição estratégica do regime tributário é importante para o funcionamento seguro e eficiente do negócio, já que a saúde financeira da empresa depende da escolha correta do enquadramento tributário.

É nesse contexto de distinção de atividades e responsabilidades que reside uma das principais particularidades tributárias do setor: a opção pelo RET é uma faculdade exclusiva da pessoa jurídica que exerce a atividade de incorporação, conforme art. 1º da Lei nº 10.931/2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporadoras imobiliárias.

Nesse sentido, a construtora, por atuar em uma esfera puramente executiva, não tem acesso a esse benefício fiscal, estando sujeita ao regime tributário comum aplicável à sua prestação de serviços.

Dentre os regimes de tributação vigentes, as empresas que atuam na incorporação imobiliária podem aderir de forma opcional ao Regime Especial de Tributação (RET), que possibilita a redução da carga tributária, desde que sejam cumpridos determinados requisitos legais, como a afetação do patrimônio.

Esse mecanismo jurídico foi inicialmente instituído pela Medida Provisória nº 2.221/2001 e, posteriormente, consolidado pela Lei nº 10.931/2004, que alterou dispositivos da Lei nº 4.591/1964 (Matana *et al.*, 2025).

Criada como resposta às fragilidades expostas pela falência da Encol S.A., em 1999, essa legislação buscou oferecer maior segurança aos adquirentes de imóveis. Para isso, passou a exigir que cada empreendimento tenha um patrimônio próprio, segregado do patrimônio geral da incorporadora, garantindo que os recursos financeiros obtidos com a venda das unidades sejam destinados exclusivamente à conclusão da obra.

Esse modelo foi motivado, em grande parte, pelas falhas expostas no colapso da Encol S.A., ocorrido em 1999.

2.1 Caso Encol: colapso imobiliário e a origem do patrimônio de afetação e do RET

Historicamente, a falência da Encol S.A., em 1999, marcou um dos maiores colapsos do setor imobiliário brasileiro que dividiu a história do mercado em “pré” e “pós-Encol”. A empresa foi a maior incorporadora do país por quase quatro décadas e operava um volume de negócios da ordem de US\$ 1,2 bilhão, utilizando-se de uma plataforma de negócios agressiva e inédita que aceitava até mesmo carros e joias como forma de pagamento (Marini; Lima, 2016).

Ainda de acordo com esses mesmos autores, o modelo de negócios da Encol, no entanto, era intrinsicamente frágil: baseava-se em um ciclo de financiamento em que os recursos das vendas de novos empreendimentos custeavam as obras anteriores.

Quando o mercado ficou saturado na segunda metade da década de 1990, a máquina parou de girar, revelando a insustentabilidade do modelo. O resultado foi uma catástrofe de proporções gigantescas: a falência deixou um rastro de 710 obras inacabadas, 42 mil famílias prejudicadas, 23 mil desempregados e uma dívida total que atingiu a marca de R\$ 1 bilhão (Marini; Lima, 2016).

Oliveira (2020) também destaca o contexto histórico de falência da Encol S.A. em 1999, considerando tal marco um dos maiores colapsos do setor imobiliário brasileiro, afetando diretamente mais de 40 mil adquirentes de imóveis inacabados, evidenciando a fragilidade do modelo de incorporação até então adotado no país.

A Encol operava sob uma lógica segundo a qual os recursos financeiros arrecadados com a venda de unidades eram utilizados não apenas para a execução das respectivas obras, mas também para sustentar o fluxo de caixa da empresa como um todo.

Isso gerava um ciclo insustentável, pois os empreendimentos mais novos dependiam das vendas futuras para custear os projetos anteriores (Oliveira, 2020).

A ausência de segregação patrimonial expôs os adquirentes a riscos consideráveis, uma vez que, em caso de falência da incorporadora, não havia distinção entre os bens e recursos da empresa e aqueles destinados à construção dos imóveis.

A crise gerada por esse episódio serviu de alerta para o Estado brasileiro, que, anos depois, em resposta a esse cenário, consolidou o regime de patrimônio de afetação, por meio da Lei nº 10.931/2004, mecanismo inicialmente introduzido pela Medida Provisória nº 2.221/2001. Seu objetivo buscou proteger o comprador e conferir maior transparência ao mercado imobiliário.

A legislação estabelece que cada empreendimento passe a contar com um patrimônio próprio, separado dos demais ativos da incorporadora, garantindo que os recursos arrecadados com a venda das unidades sejam aplicados exclusivamente na respectiva obra.

No mesmo diploma legal, foi criado o RET, como um incentivo fiscal aplicável exclusivamente às incorporações submetidas ao patrimônio de afetação. Ambos os mecanismos foram concebidos como medidas estruturantes para evitar a repetição de casos como o da Encol, promovendo maior segurança jurídica, previsibilidade e confiança no setor imobiliário.

O caso Encol demonstrou como a ausência de mecanismos de proteção no mercado imobiliário pode ser prejudicial aos compradores, atuando como catalisador de mudanças legislativas estruturantes, voltadas à proteção dos adquirentes e à estabilidade do setor, com o objetivo de conferir maior confiabilidade às negociações imobiliárias.

A importância do caso Encol vai muito além da sua falência, tornando-se um marco para a regulação do setor. O episódio mostrou, na prática, os riscos sistêmicos da mistura de patrimônios e da opacidade na aplicação dos recursos. A consequência foi uma resposta legislativa que não criou apenas instrumentos novos (como o patrimônio de afetação e o RET), mas desencadeou uma mudança cultural, estabelecendo a segregação patrimonial como alicerce para a segurança jurídica e a confiança no mercado.

2.2 Funcionamento do RET para Incorporadoras

No contexto do Direito Tributário aplicado ao setor imobiliário, destaca-se o RET, instituído pela Lei nº 10.931/2004. Esse instituto é amplamente utilizado por

incorporadoras como mecanismo de simplificação na apuração dos tributos e redução da carga tributária incidente sobre a receita decorrente da atividade de incorporação de imóveis. O seu principal objetivo é uniformizar e facilitar o recolhimento dos tributos federais aplicáveis a esse tipo de operação, por meio de alíquotas reduzidas, tornando o benefício fiscal atrativo.

Ainda com base na Lei nº 10.931/2004, o benefício fiscal é caracterizado como opcional e irretratável para cada empreendimento (enquanto perdurarem direitos e obrigações com os adquirentes). O RET unifica o recolhimento do PIS, COFINS, IRPJ e CSLL à alíquota única de 4% sobre a receita bruta mensal efetivamente recebida das vendas, destacando a previsibilidade aos custos tributários e simplificação da gestão fiscal.

Por outro lado, no regime do Lucro Presumido, a empresa está sujeita a alíquotas fixadas pela legislação, compostas por 0,65% de PIS, 3% de COFINS, 1,2% de IRPJ (alíquota efetiva) e 1,08% de CSLL (alíquota efetiva), com a possibilidade de acréscimo de 10% de IRPJ sobre a base tributável que exceder R\$ 60.000,00 no trimestre. Com base na Lei nº 9.430/1996, que trata do IRPJ e da CSLL, estes possuem característica de recolhimento trimestral no Lucro Presumido. Contudo, no RET, essa característica é afastada, dando espaço para o recolhimento fixo, mensal e reduzido.

Nessa perspectiva, o relato de um profissional da contabilidade, apresentado no trabalho de Krüger, Santos e Flores (2020), destaca as vantagens e potencialidades do RET. Segundo o contador:

Para a empresa, as vantagens são tributárias, ao invés de pagar os 5,93% de impostos federais, é 4% de impostos federais, mas a principal vantagem não é nem essa diferença de 5,93 para 4, a principal vantagem é o adicional de imposto de renda que não tem os 10% de adicional, então, isso faz muita diferença na hora da venda, não tem os 10% de adicional sobre a base, é os 4% e ponto (Krüger; Santos; Flores, 2020, p. 55).

Portanto, a principal vantagem do RET consiste na redução da carga tributária em relação aos regimes obrigatórios de apuração sobre o lucro, como o Lucro Presumido e o Lucro Real.

Outra vantagem do benefício fiscal é que o RET pode ser adotado individualmente por empreendimento, independentemente do regime geral de apuração de lucros da empresa. Ou seja, pessoas jurídicas tributadas tanto pelo Lucro Presumido quanto pelo

Lucro Real podem optar pelo RET, dispondo de flexibilidade estratégica, podendo a incorporadora escolher o regime mais vantajoso para cada projeto.

Cabe destacar que a adoção do RET acarreta a irretratabilidade da opção pelo regime para o empreendimento, além da perda do direito de aproveitar créditos de PIS e COFINS sobre a aquisição de insumos e serviços quando o contribuinte poderia se beneficiar do Lucro Real, uma vez que, no RET, a tributação incide sobre a receita efetivamente recebida.

Considerando o avanço da proposta de Reforma Tributária, especialmente com a previsão de substituição dos tributos federais por um modelo de IVA, surgem incertezas quanto à permanência, modificação ou extinção do RET. Dessa forma, a reestruturação do sistema fiscal poderá impactar significativamente o setor de incorporação, que atualmente se beneficia da simplificação, previsibilidade e redução da carga tributária proporcionadas por esse regime especial.

2.3 Critérios de adesão ao RET

Inicialmente, o RET aplicável às incorporadoras imobiliárias se distingue dos regimes tradicionais de apuração de lucros (Lucro Presumido e Lucro Real), os quais, conforme o art. 587, *caput* e §3º, do Decreto nº 9.580/2018 (Regulamento do Imposto de Renda – RIR/2018), exigem opção anual e exclusiva, vinculando o contribuinte ao regime escolhido por todo o ano-calendário.

Dessa forma, a adesão ao RET é facultativa e se dá por meio de requerimento à Receita Federal, conforme disposto no §6º do art. 4º da Lei nº 10.931/2004, aplicando-se exclusivamente à incorporação específica para a qual foi formalizada a opção. Ou seja, o RET não substitui os regimes tributários convencionais, mas os complementa em caráter especial, incidindo de forma segregada sobre receitas provenientes de incorporações imobiliárias submetidas ao regime de patrimônio de afetação, afastando as alíquotas exigidas no regime anual e obrigatório.

A adesão ao RET exige o cumprimento de requisitos específicos por parte da incorporadora. Conforme dispõe o artigo 2º da Lei nº 10.931/2004, são condições essenciais para a opção pelo regime:

- A entrega do Termo de Opção ao RET à unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação estabelecida;

- A realização da afetação do terreno e das acessões vinculadas à incorporação imobiliária, nos termos dos artigos 31-A a 31-E da Lei nº 4.591/1964.

A entrega do Termo de Opção ao RET consiste na formalização da opção pelo RET, por meio da apresentação de formulário próprio, denominado Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação Aplicável às Incorporações Imobiliárias – RET (Anexo I da Instrução Normativa RFB nº 1.435/2013).

O termo deve conter a identificação da empresa, do cartório de registro da incorporação, da obra em questão (com localização e contato), além da declaração de responsabilidade pelas informações prestadas e a assinatura do representante legal da incorporadora.

Nos termos do Capítulo I-A da Lei nº 10.931/2004, a afetação do patrimônio vinculada à incorporação imobiliária consiste na segregação formal do terreno, das construções e dos direitos a ela relacionados, formando um patrimônio autônomo, separado dos demais bens, direitos e obrigações da incorporadora.

Essa prática tem como finalidade garantir maior proteção aos adquirentes das unidades, assegurando que os recursos arrecadados sejam aplicados exclusivamente na execução do empreendimento.

A afetação deve seguir os procedimentos previstos nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591/1964, incluindo registro no cartório de imóveis e escrituração contábil separada.

Além do termo de opção ao RET e afetação patrimonial, o portal oficial do Governo Federal (Brasil, 2025b) elenca exigências administrativas complementares:

- 1- Adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE);
- 2- Inscrição de cada "incorporação afetada" no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento "109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação";
- 3- Regularidade fiscal em relação aos tributos administrados pela RFB;
- 4- Regularidade do recolhimento ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- 5- Regularidade quanto ao Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP);
- 6- Não estar inscrito no Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal (CADIN);
- 7- Não ter sofrido sanções penais e administrativas derivadas de conduta e atividades lesivas ao meio ambiente;
- 8- Possuir certidão negativa referente ao Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade.

O cumprimento dessas exigências é condição indispensável para que a incorporadora usufrua dos benefícios do RET, especialmente na unificação e na simplificação da carga tributária aplicável às receitas da incorporação afetada.

Portanto, a adoção do RET exige um estudo tributário e análise documental embasada por parte da empresa que atua com incorporação imobiliária, considerando os impactos fiscais e operacionais envolvidos, bem como o atendimento aos requisitos legais necessários para o enquadramento adequado do regime ao perfil do empreendimento.

2.4 Prazo de opção, criação de CNPJ e contabilidade segregada

A adesão ao RET com patrimônio de afetação exige não apenas o cumprimento de requisitos legais e fiscais, mas também a adoção de procedimentos formais que assegurem a separação patrimonial e contábil da incorporação afetada. Um dos principais mecanismos para garantir essa separação é a criação de uma filial específica, com CNPJ próprio, vinculada exclusivamente à obra objeto da incorporação.

Conforme previsto na legislação vigente, especificamente no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, o patrimônio de afetação constitui um regime pelo qual o terreno, as acessões e demais bens e direitos vinculados à incorporação imobiliária são apartados do patrimônio geral do incorporador. Tal regime demonstra autonomia patrimonial, de modo que esses bens e direitos respondem apenas pelas obrigações e dívidas vinculadas à incorporação correspondente, não se comunicando com outras obrigações do incorporador.

A criação de CNPJ específico para cada incorporação submetida ao regime de afetação é condição imprescindível para formalizar essa autonomia, permitindo que a gestão financeira, contratual e contábil da obra seja realizada de forma independente.

De acordo com informações disponibilizadas no portal de Serviços e Informações do Brasil (Brasil, 2025b), o prazo estimado para a análise da solicitação de adesão ao RET e para a geração do CNPJ da filial é de até cinco dias corridos, sendo o CNPJ registrado no sistema da Receita Federal como um evento de natureza especial, sob o “código 109 Inscrição de Incorporação Imobiliária – Patrimônio de Afetação”, que corresponde a uma unidade da empresa dedicada exclusivamente à execução e à gestão da incorporação registrada.

Além disso, o incorporador tem a obrigação legal de manter contabilidade segregada para cada incorporação submetida ao RET, conforme o artigo 7º da Lei nº 10.931/2004. Isso implica que todas as receitas, custos, despesas, tributos e obrigações relacionados à obra afetada devem ser escriturados separadamente, com registros próprios e demonstrações financeiras específicas. Essa segregação contábil é necessária para a

garantia da transparência das operações, permitindo a adequada fiscalização pelos órgãos competentes e assegurando a proteção dos adquirentes das unidades imobiliárias.

A legislação também impõe que os recursos financeiros do patrimônio de afetação sejam aplicados exclusivamente na execução da obra, protegendo os adquirentes contra o uso indevido de valores vinculados à incorporação e evitando a mistura dos ativos com o patrimônio geral do incorporador.

Portanto, a constituição do patrimônio de afetação, a criação do CNPJ próprio e a contabilidade segregada são práticas que evidenciam o regime especial de tributação, assegurando a transparência, segurança jurídica e proteção financeira para todas as partes envolvidas no processo de incorporação imobiliária.

3 ASPECTOS GERAIS DA REFORMA TRIBUTÁRIA

O sistema tributário é fundamental para a economia moderna, pois influencia de diversas formas o crescimento econômico, a competitividade nacional e a distribuição de renda, além de ser decisivo para definir com quanto cada grupo de cidadãos e empresas contribui para a economia do país (Orair; Gobetti, 2018). Mesmo assim, a arrecadação tributária vigente no país ainda enfrenta dificuldades de organização, em razão do excesso de normas fragmentadas, desatualizadas e pouco transparentes (Genestreti; Gonçalves, 2024).

Diante da extinção do RET e da transição para o novo regime tributário, faz-se necessária uma abordagem aos princípios norteadores relacionados à segurança jurídica, proteção da confiança e capacidade contributiva.

Com base na doutrina e nos preceitos da Constituição Federal de 1988, é importante a análise desses princípios à luz da reforma tributária, explorando como a sua construção e sua implementação se comunicam com os fundamentos e limites legais estabelecidos.

De acordo com Paulo de Barros Carvalho (2019), a segurança jurídica ocupa um lugar central no ordenamento jurídico, sendo um dos princípios fundamentais que se irradia por todo o direito. Para o autor, sua concretização se dá por meio de outros princípios, como a irretroatividade das leis, que garantem a estabilidade das relações jurídicas, sendo incompatível com a segurança jurídica qualquer norma que, além de exigir do Judiciário a revisão de decisões já consolidadas, imponha a retroatividade de sua aplicação.

Ainda segundo Carvalho (2003), o respeito ao princípio da segurança jurídica não é garantido quando suas diretrizes são sistematicamente desrespeitadas, especialmente se essas violações se mantiverem ao longo do tempo e se consolidarem.

Derzi (2009) acrescenta que o princípio da proteção da confiança atua como um desdobramento da segurança jurídica, funcionando como limite às modificações abruptas da jurisprudência. Alterações inesperadas em entendimentos consolidados, quando afetam situações constituídas sob a vigência de decisões anteriores, violam a boa-fé e a previsibilidade que devem orientar as relações jurídico-tributárias.

No que se refere ao princípio da capacidade contributiva, Carrazza (2013) afirma que o princípio da capacidade contributiva reforça a ideia de equidade na repartição dos

encargos tributários, determinando que os contribuintes paguem impostos proporcionais à sua situação econômica, de modo a contribuir mais aqueles que detêm maior riqueza.

Assim, a extinção do RET e a adoção do novo regime tributário demandam atenção especial a esses princípios. A segurança jurídica e a proteção da confiança indicam que mudanças nas regras devem ser planejadas e aplicadas de forma previsível, evitando retroatividade e insegurança para os contribuintes.

Ao mesmo tempo, o princípio da capacidade contributiva evidencia que a transição deve manter a equidade na distribuição dos encargos tributários, de modo que as alterações no regime não sobrecarreguem de forma desproporcional aqueles com menor capacidade econômica. Deste modo, a implementação do novo regime só será plenamente legítima e eficaz se respeitar esses fundamentos, equilibrando a reforma fiscal com previsibilidade e justiça tributária.

Nesse viés, a complexidade do sistema tributário brasileiro, associada à sobreposição de tributos e à falta de transparência normativa, tem motivado diferentes iniciativas de mudança ao longo dos anos.

Diversos parlamentares, economistas e entidades da sociedade civil têm defendido reformas estruturais capazes de tornar a arrecadação mais simples, eficiente e justa, criando um ambiente econômico mais favorável ao crescimento e à distribuição de renda.

Por exemplo, o deputado federal Luiz Carlos Hauly (PSDB-PR) apresentou uma proposta de Reforma Tributária com o objetivo de simplificar a cobrança de impostos e desburocratizar a economia por meio da unificação de tributos e contribuições sociais em um único Imposto sobre Valor Agregado (IVA), em um contexto em que o tema já vinha sendo amplamente debatido há anos (Musse, 2018).

Após anos de debates e tentativas de alteração no sistema tributário, o Congresso Nacional aprovou, em dezembro de 2023, a Emenda Constitucional (EC) nº 132, que instituiu uma ampla Reforma Tributária sobre o consumo.

A medida regulamenta a tributação do consumo e institui dois novos tributos: o IBS, de competência dos Estados e Municípios, e a CBS, de competência da União. Ambos substituirão gradualmente o PIS, COFINS, ICMS, ISS e IPI, com faseamento previsto de 2026 a 2033, conforme dados de Brasil (2023).

Além disso, o projeto prevê a criação de um Imposto Seletivo, destinado a incidir sobre produtos nocivos à saúde ou ao meio ambiente, com o objetivo de desestimular seu consumo.

Após a aprovação da EC 132/2023, doutrinadores e especialistas em direito tributário passaram a manifestar suas análises sobre os objetivos e impactos da emenda. Malko (2024) critica que o texto parece privilegiar um modelo de arrecadação máxima com posterior devolução de recursos, em vez de adotar a desoneração direta das atividades produtivas internas.

Segundo o mesmo autor, o IVA Dual instituído pela reforma é composto por dois tributos: a CBS, de competência federal, e o IBS, que, embora regulado por leis nacionais, terá gestão compartilhada entre Estados, Municípios e o Distrito Federal, com a arrecadação distribuída conforme critérios definidos em leis complementares.

Por outro lado, o secretário extraordinário da Reforma Tributária do Ministério da Fazenda, Bernard Appy (Brasil, 2024d), defendeu que a Reforma Tributária é positiva para a liberdade econômica do país: “O que é melhor para o desenvolvimento do setor privado do que um sistema tributário que tenha regras simples, justas, isonômicas, que sejam conhecidas, transparentes e que sejam as mesmas para toda a sociedade, que é o que a Reforma Tributária faz?”

Segundo a Agência Senado (Senado Federal, 2024), a Reforma Tributária aprovada pela Emenda Constitucional 132, promulgada em dezembro do ano anterior, prevê o uso de recursos tecnológicos para facilitar tanto a arrecadação quanto a aplicação de políticas públicas, destacando-se mecanismos como o *cashback*, destinado a devolver impostos às camadas mais pobres da população, e o *split payment*, voltado à automatização do recolhimento tributário.

Em relação ao *cashback*, trata-se de um mecanismo de devolução de tributos pagos às famílias de baixa renda, com base no cadastro no CadÚnico e no CPF regular. Inicialmente, o planejamento é de que serão devolvidos ao menos 20% dos novos tributos (IBS e CBS) pagos, podendo esse percentual ser ampliado por lei futura, e algumas despesas essenciais, como botijão de gás, energia elétrica e serviços de telecomunicações, terão devolução integral do tributo federal (Senado Federal, 2024).

A Reforma Tributária prevê a implementação do *split payment*, mecanismo que separa automaticamente o valor do tributo pago pelo comprador, garantindo que ele vá diretamente ao governo, enquanto o valor líquido é destinado ao vendedor, visando reduzir a sonegação fiscal, simplificar a tributação e assegurar o acesso das empresas aos créditos tributários, que só poderão ser utilizados após o recolhimento efetivo do imposto, conforme destacam especialistas e representantes do governo, como Bernard Appy, para quem o *split payment* é o “coração” do novo modelo (Brasil, 2024d).

A Reforma Tributária irá trazer mudanças significativas, incorporando inovações e desafios relevantes, visando transformar e simplificar o sistema tributário do Brasil, com o objetivo de torná-lo mais eficiente, justo e transparente.

3.1 Reforma Tributária e o RET: mudanças e impactos para as Incorporadoras Imobiliárias

A Reforma Tributária, aprovada por meio da Emenda Complementar 132/2023, altera o Sistema Tributário Nacional (STN) e representa um marco histórico para o Brasil, finalizando um tema debatido há mais de 40 anos. Ela marca um ponto de virada na história do país, ao enfrentar a complexidade do sistema atual ainda vigente e a proposta de um novo modelo focado na simplificação, justiça fiscal e desburocratização (Senado Federal, 2024).

Para o setor de incorporação imobiliária, a Lei Complementar 214/2025 estabelece regras específicas sobre a manutenção temporária do RET durante o período de transição. Segundo o Livro II, Título I, Capítulo IV, operações iniciadas até 31 de dezembro de 2028, com afetação patrimonial formalizada, permanecerão enquadradas no RET até 2033, com a alíquota de 4% sobre a receita auferida, conforme a sistemática vigente. Tal previsão busca garantir segurança jurídica e previsibilidade aos contribuintes que já haviam aderido ao RET antes da implementação do novo sistema baseada na CBS, assegurando o cumprimento dos contratos firmados sob a sistemática anterior.

A partir de 1º de janeiro de 2034, todas as incorporações, inclusive as iniciadas antes de 2029, estarão sujeitas integralmente ao novo sistema, deixando de usufruir do RET. No novo cenário, o setor passará a operar sob o regime não cumulativo da IBS e CBS, com a alíquota de referência estimada em 26,50% (Brasil, 2024c), incidindo sobre a receita recebida, com possibilidade de créditos fiscais sobre insumos, nos moldes já conhecidos no regime atual de PIS e COFINS não cumulativo.

Segundo a Nota Técnica (NT) do Ministério da Fazenda (Brasil, 2024c), o Brasil, ao contrário das melhores práticas internacionais, ainda não possui um IVA de base ampla e aplicação generalizada, o que dificulta a definição direta de uma alíquota-padrão.

A estimativa mais adequada para o cenário pré-reforma é de 34,4%, calculada “por fora” sobre o preço sem imposto, levando em conta o regime geral do PIS e COFINS não cumulativo e a alíquota modal do ICMS. Com a reforma, projeta-se a migração para um sistema moderno de tributação do consumo, com um IVA-dual (IBS e CBS) e Imposto

Seletivo, deslocando a carga tributária estimada de 34,4% para 26,5% e aproximando o país do padrão internacional.

A NT ressalta, porém, que a alíquota de 26,5% não deve ser tomada como definitiva, tratando-se apenas de uma simulação técnica condicionada a variáveis futuras, incluindo a evolução da conformidade, ajustes legislativos e a extensão de tratamentos favorecidos.

Bernard Appy, secretário extraordinário da reforma tributária, reforçou que a alíquota média resultante da soma do IBS e da CBS deve ficar em torno de 28%, e, caso ultrapasse 26,5% em 2031, o Executivo precisará propor ajustes para adequá-la a esse patamar (Brasil, 2024d).

De acordo com a Seção IV, que trata da alíquota, art. 261, da LC 214/2025, os percentuais do IBS e da CBS ficam reduzidas em 50%, aplicando-se também às incorporadoras que migrarão do RET para o novo regime. Além disso, o parágrafo único estabelece que as alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis ficam reduzidas em 70%, considerando que essas operações não se enquadram no RET e apresentam características econômicas distintas:

Seção IV

Da Alíquota

Art. 261. As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata este Capítulo ficam reduzidas em 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo único. As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis ficam reduzidas em 70% (setenta por cento).

Para fins de planejamento, adotou-se a alíquota de 13,25% (redução de 50% sobre a alíquota-padrão estimada de 26,50%).

Segundo Eichenberg (2025):

[...] fala-se em uma estimativa de alíquota geral de 26,5%, sujeita a majorações para mais de 28%, o que tornará o nosso IVA um campeão mundial, entre os países da Organização para Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE). Será um impacto tremendo, sobretudo para setores do agronegócio e de serviços, incluindo o setor imobiliário, pouco habituados às regras da não cumulatividade do ICMS, do IPI ou do PIS/COFINS.

Durante o período de transição para o novo modelo tributário, caberá ao Senado Federal estabelecer alíquotas-padrão de referência para a CBS e para o IBS, visando à manutenção da carga tributária atual, sendo que a alíquota total corresponderá à soma

dessas duas. Além disso, cada ente federativo terá autonomia para fixar, por lei, sua própria alíquota-padrão, acima ou abaixo da referência, preservando a autonomia federativa na gestão de suas receitas (Brasil, 2023).

Tal previsão legal tem relação direta com o princípio da isonomia, conforme exposto por Paulo de Barros Carvalho (2018), segundo o qual União, Estados e Municípios são juridicamente equivalentes e possuem autonomia legislativa, administrativa e judiciária, sem que haja hierarquia entre eles. O autor argumenta que a conjugação do princípio federativo e da autonomia municipal gera o reconhecimento da isonomia das pessoas constitucionais, consequência direta no contexto jurídico brasileiro.

No âmbito da reforma tributária, destaca-se a justificativa legal para que cada ente federativo tenha liberdade para definir suas alíquotas dentro do novo modelo do IBS e da CBS, sem que haja violação do princípio de isonomia.

A Tabela 1, constante na Nota Técnica (Brasil, 2024c), apresenta as alíquotas-padrão estimadas para diferentes cenários de tratamentos favorecidos, ilustrando a metodologia utilizada pelo governo para projetar essas alíquotas. Cabe informar que estas estimativas se aplicam ao regime geral do IBS e da CBS e não refletem diretamente o regime específico do setor imobiliário fora do RET, que ainda terá a sua alíquota regulamentada. A tabela é apresentada aqui apenas para fins de contextualização, com o objetivo de fornecer uma visão do intervalo de alíquotas consideradas pelo Ministério da Fazenda.

TABELA 1 – Resultados do exercício de simulação: estimativa da alíquota de referência (IBS/CBS) e limites mínimo (Mín.) e máximo (Máx.)

Cenário	Descrição	Mín.	Média	Máx.
A	Alíquota única + Regimes pré-existentis + Regimes específicos + Imposto Seletivo	20,85	21,51	22,17
B	Cenário A + Alíquota reduzida para alimentos e demais produtos agropecuários	22,99	23,73	24,48
C	Cenário B + Alíquota zero para alimentos da cesta básica	23,42	24,19	24,95
D	Cenário C + Alíquota reduzida para produtos de higiene pessoal e limpeza	23,53	24,30	25,07
E	Cenário D + Alíquotas favorecidas para serviços de saúde e educação	24,31	25,09	25,87
F	Cenário E + Alíquotas favorecidas para medicamentos e dispositivos médicos e de acessibilidade	24,82	25,57	26,33
G	Cenário F + Alíquota zero para automóveis de passageiros adquiridos por PCDs ou taxistas	24,86	25,61	26,37
H	Cenário G + Isenção para serviços de transporte coletivo urbano e metropolitano	24,96	25,72	26,48
I	Cenário H + Regimes específicos para os demais serviços de transporte coletivo	24,97	25,76	26,55
J	Cenário I + Regime específico para serviços de alimentação	25,19	25,99	26,79
K	Cenário J + Demais favorecimentos	25,28	26,08	26,88
L	Cenário K + Devolução dos tributos a famílias de baixa renda (<i>Cashback</i>)	25,65	26,47	27,29

Fonte: Ministério da Fazenda (Brasil, 2024c).

3.2 Regimes cumulativo e não cumulativo: conceitos e aplicação no RET

A compreensão da distinção entre os regimes cumulativo e não cumulativo de tributação sobre o consumo é fundamental para a análise dos impactos econômicos e fiscais decorrentes da Reforma Tributária. Tal distinção assume relevância diante da transição da reforma, que prevê a unificação do PIS e da COFINS na CBS, com destaque para os efeitos sobre o setor de incorporação imobiliária, foco deste estudo, cuja empresa objeto da análise é optante pelo regime de Lucro Presumido.

De acordo com Alves (2013), no regime cumulativo, inexistente a possibilidade de aproveitamento de créditos relativos ao PIS e à COFINS, embora as alíquotas incidentes sobre a receita bruta sejam inferiores às aplicadas no regime não cumulativo.

Andrade (2025) afirma que a incidência cumulativa constitui regime obrigatório para empresas que apuram o IRPJ e a CSLL com base no Lucro Presumido, caracterizando-se, principalmente, pela impossibilidade de dedução de créditos.

Nogueira, Teixeira e Baptista (2012) destacam que, no regime cumulativo, existe a denominação do efeito “cascata”, o qual ocorre quando um mesmo tributo incide várias vezes sobre a cadeia produtiva, resultando em uma elevação dos custos de produção.

No regime cumulativo, a aplicabilidade do PIS e COFINS seguem alíquotas inferiores quando comparadas ao regime não cumulativo. Na cumulatividade, as alíquotas são de 0,65% e 3%, respectivamente. Enquanto isso, no regime não cumulativo, as alíquotas previstas para PIS e COFINS são mais elevadas, totalizando 1,65% e 7,6%, com permissão de abatimento de créditos, o que reduz a carga efetiva (Brasil, 2003).

No regime não cumulativo, as contribuições PIS e COFINS, embora tenham origem no modelo aplicado ao IPI e ICMS, apresentam diferenças significativas. Enquanto a não cumulatividade do IPI e ICMS é obrigatória, no PIS e na COFINS, ela depende de autorização legislativa e está vinculada ao regime tributário adotado pelo contribuinte, em especial, ao Lucro Real (Segundo, 2025).

Complementarmente, o mesmo autor destaca, ainda, que, ao instituir a não cumulatividade, o legislador deve assegurar o direito aos créditos que compensam o aumento das alíquotas, garantindo, assim, a coerência do sistema tributário.

Sales e Amaral (2009) evidenciam que a não cumulatividade visa evitar a incidência de tributos de forma acumulada ao longo da cadeia de produção e comercialização, afastando o efeito “cascata” ao permitir que o imposto pago em etapas anteriores seja compensado nas etapas subsequentes.

Ademais, a Emenda Constitucional nº 132/2023 prevê a substituição gradual do PIS e da COFINS pela CBS, que adotará um regime não cumulativo (Brasil, 2023).

A Constituição Federal, no art. 155, § 2º, I, consagra expressamente a não cumulatividade como princípio aplicável ao ICMS, e a nova legislação (Lei Complementar nº 214/2025) estende esse princípio à CBS (PIS e COFINS), assegurando ao contribuinte o direito ao crédito amplo e irrestrito sobre insumos, nos moldes do regime não cumulativo moderno:

Art. 155, § 2º, I, CF:

§ 2º O imposto previsto no inciso II atenderá ao seguinte:

I – será não cumulativo, compensando-se o que for devido em cada operação relativa à circulação de mercadorias ou prestação de serviços com o montante cobrado nas anteriores pelo mesmo ou outro Estado ou pelo Distrito Federal.

Diante dos conceitos doutrinários e legais apresentados, a Reforma Tributária promove uma mudança significativa no contexto da tributação das operações imobiliárias. No âmbito do Regime Especial de Tributação (RET), a Lei Complementar nº 214/2025 estabelece, em seu art. 47, seção XII, o regime de não cumulatividade na apuração do IBS e da CBS para contribuintes sujeitos ao regime regular.

Este dispositivo aplica-se, de forma específica, às incorporadoras imobiliárias, conforme destacado no Capítulo IV, que trata do “Período de Transição das Operações com Bens Imóveis”, assegurando a apropriação de créditos tributários nas aquisições de bens e serviços utilizados nas atividades dessas empresas.

Importante destacar que o aproveitamento de créditos só é possível fora do contexto do RET, conforme evidenciado no art. 485, §2º:

Art. 485. O contribuinte que realizar incorporação imobiliária submetida ao patrimônio de afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que tenha realizado o pedido de opção pelo regime específico instituído pelo art. 1º e tenha o pedido efetivado nos termos do art. 2º, ambos da Lei Federal nº 10.931 de 2004, antes de 1º de janeiro de 2029, pode optar pelo recolhimento de CBS, da seguinte forma:

§ 2º Fica vedada a apropriação de créditos do IBS e da CBS pelo contribuinte submetido ao regime especial de que trata o caput em relação às aquisições destinadas à incorporação imobiliária submetida ao patrimônio de afetação.

A adoção do regime não cumulativo pode trazer vantagens ou desvantagens, a depender da estrutura de custos da incorporadora e da possibilidade efetiva de aproveitamento de créditos.

A Tabela 2 apresenta um comparativo básico das alíquotas, base de cálculo, vigência e previsibilidade entre o RET e a pós-Reforma Tributária.

Tabela 2 – Comparativo entre RET e Pós-Reforma Tributária

Aspecto	RET	Pós-Reforma Tributária
Alíquota	4%	13,25%*
Base de Cálculo	Receita auferida	Receita com possibilidade de crédito de insumos
Vigência	Até 2033*	A partir de 2034
Previsibilidade	Altas para contratos em andamento	Depende da gestão de créditos fiscais

*vigente até 2033 para quem realizar a afetação patrimonial até 31/12/2028 (LC 214/2025).
 Nota: 13,25% corresponde à aplicação da redução de 50% sobre a alíquota de referência de 26,50% estimada para o regime geral (Nota Técnica do Ministério da Fazenda, 2024).
 Fonte: Elaboração própria (2025).

Portanto, podemos evidenciar que as alterações do regime cumulativo para o não cumulativo, a depender do período de transição prevista pela Reforma Tributária, irá apresentar impactos práticos no setor.

3.3 Impactos práticos dos regimes cumulativo e não cumulativo para incorporadoras

A Reforma Tributária trará alterações relevantes na forma como as incorporadoras apuram e recolhem seus tributos, repercutindo de maneira direta sobre a gestão fiscal, o fluxo de caixa e a precificação dos empreendimentos. Entre as mudanças previstas, destacam-se os impactos tanto no regime cumulativo quanto no não cumulativo de tributação sobre o consumo, a depender do período de início das operações.

No cenário atual, para as empresas optantes pelo regime de Lucro Presumido, o PIS e a COFINS são obrigatoriamente apurados segundo a sistemática cumulativa, com alíquotas de 0,65% e 3%, respectivamente, incidentes sobre a receita bruta, sem possibilidade de aproveitamento de créditos.

O Superior Tribunal de Justiça, no REsp nº 1.421.590/RN (Superior Tribunal de Justiça, 2020), decidiu que a dedução desses custos por empresas optantes pelo Lucro Presumido configura vantagem indevida, ainda que benéfica ao contribuinte.

Por outro lado, o regime não cumulativo, aplicável principalmente às empresas tributadas pelo Lucro Real, estabelece alíquotas de 1,65% (PIS) e 7,6% (COFINS), permitindo o aproveitamento de créditos, conforme hipóteses previstas na legislação vigente (Lei nº 10.637/2002 e Lei nº 10.833/2003).

Na conjuntura anterior à Reforma Tributária, uma incorporadora enquadrada no Lucro Presumido não dispõe de alternativa legal senão apurar o PIS e a COFINS pelo regime cumulativo, conforme determinação expressa na legislação tributária (Lei nº 9.718/1998, com redações posteriores).

Com a implementação gradual da Reforma Tributária, prevista pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e consolidada pela Lei Complementar nº 214/2025, ocorrerá a unificação do PIS e da COFINS, dando origem à CBS. Essa nova contribuição adotará, como regra geral, o regime não cumulativo, permitindo a dedução de créditos autorizados em lei para abatimento da carga tributária bruta, conforme estabelecido no art. 47 da LC 214/2025 e evidenciada no art. 488, §4º da mesma lei, em que trata dos Bens Imóveis com operações iniciadas a partir de 1º de janeiro de 2029, o que representa mudança significativa para empresas atualmente restritas à cumulatividade.

Destaca-se que, para as operações iniciadas antes de 1º de janeiro de 2029, nas quais o contribuinte realizar a incorporação imobiliária sujeita ao patrimônio de afetação (art. 485), não poderão usufruir de créditos oriundos do IBS e da CBS (§2º), em que seguirão a sistemática da cumulatividade.

De acordo com Haret (2017), o planejamento tributário consiste na atividade psicofísica do contribuinte de projetar, de forma cronológica e antecipada, modelos de norma tributária voltados à economia fiscal.

Nesse contexto, torna-se imprescindível que as incorporadoras realizem um planejamento tributário aprofundado e estratégico, avaliando o impacto das novas alíquotas, a amplitude dos créditos permitidos e o reflexo dessas alterações sobre margens de lucro, competitividade e viabilidade econômica dos empreendimentos. Um diagnóstico tributário bem estruturado será essencial para a definição do enquadramento mais vantajoso, bem como estará alinhado à realidade operacional e estratégica da empresa.

3.4 Dos Bens Imóveis com a Lei nº 214/2025

A LC nº 214/2025 trata, no Capítulo V, sobre os Bens Imóveis. A incidência do IBS e da CBS pode ser extraída no art. 252:

Art. 252. O IBS e a CBS incidem, nos termos deste Capítulo, sobre as seguintes operações com bens imóveis:

- I - alienação, inclusive decorrente de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo;
- II - cessão e ato translativo ou constitutivo onerosos de direitos reais;
- III - locação, cessão onerosa e arrendamento;
- IV - serviços de administração e intermediação; e
- V - serviços de construção civil.

O fato gerador do IBS e da CBS varia conforme o tipo de operação. Para a alienação de bens imóveis, conforme art. 254, inciso I, considera-se no momento do ato de alienação. Caso o serviço contenha construção civil, aplica-se o fato gerador no momento do fornecimento (inciso V).

A base de cálculo, definida no art. 255, também irá variar conforme o tipo de operação, que inclui o valor da operação, juros, atualizações monetárias e demais acréscimos contratuais previstos:

- Art. 255. A base de cálculo do IBS e da CBS é o valor:
- I - da operação de alienação do bem imóvel;
 - II - da locação, cessão onerosa ou arrendamento do bem imóvel;
 - III - da cessão ou do ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais sobre bens imóveis;
 - IV - da operação de administração ou intermediação;
 - V - da operação nos serviços de construção civil.

§ 1º O valor da operação de que trata o *caput* deste artigo inclui:

- I - 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;
- II - 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 [...].

Dessa forma, ao contrário do RET, no qual a base de cálculo incide sobre a receita efetivamente recebida, o IBS e a CBS, aplicadas aos bens imóveis, a base de cálculo é definida pelo valor de cada unidade vendida. Essa regra se aplica às incorporadoras que não optarem pelo RET ou que deixarem de ser enquadradas no regime especial a partir de 1º de janeiro de 2029.

Na alienação dos imóveis, os redutores de ajuste previstos nos arts. 258 e 259 devem ser deduzidos da base de cálculo proporcionalmente ao valor de cada parcela (§ 4º), inclusive para lotes e imóveis residenciais cujos pagamentos tenham se iniciado antes de 1º de janeiro de 2027 (§ 5º).

No âmbito da incorporação imobiliária e do parcelamento do solo, o art. 262 estabelece que o IBS e a CBS incidentes sobre a alienação das unidades imobiliárias serão devidos a cada pagamento efetuado. Assim, a LC 214/2025 considera unidade imobiliária:

Art. 262. Na incorporação imobiliária e no parcelamento de solo, o IBS e a CBS incidentes na alienação das unidades imobiliárias serão devidos em cada pagamento.

§ 1º Considera-se unidade imobiliária:

I - o terreno adquirido para venda, com ou sem construção;

II - cada lote oriundo de desmembramento de terreno;

III - cada terreno decorrente de loteamento;

IV - cada unidade distinta resultante de incorporação imobiliária; e

V - o prédio construído para venda como unidade isolada ou autônoma.

O art. 262, §2º também permite a compensação de créditos apropriados relativos ao IBS e à CBS pagos sobre a aquisição de bens e serviços em cada período de apuração, bem como o ressarcimento ou a compensação de eventuais saldos credores, seja durante a incorporação ou parcelamento do solo, mediante conta vinculada ao patrimônio de afetação, seja após a conclusão da operação (§ 3º).

No contexto da Reforma Tributária, cada empreendimento de construção civil das incorporadoras imobiliárias deverá estar inscrito no Cadastro de Imóveis Brasileiros (CIB), servindo como referência cadastral obrigatória em documentos relativos à obra, expedidos pelos municípios (art. 265), previsto no capítulo que trata dos Bens Imóveis.

Essa identificação permitirá que a apuração do IBS e da CBS seja realizada por obra, incorporação ou parcelamento do solo, tratando cada projeto como um centro de custo distinto (art. 270), mantendo a segurança patrimonial do empreendimento, semelhante ao que ocorre na afetação patrimonial quando realizada a adesão ao RET.

Portanto, o CIB é fundamental para a correta incidência dos tributos e aproveitamento de créditos fiscais, estabelecendo conformidade legal e transparência na gestão tributária.

3.5 Alternativas no regime de transição até 2033

A atividade imobiliária é um segmento específico da contabilidade e, por essa razão, obedece a critérios próprios (Matana *et al.* 2025). Durante o período de transição até 2033, as incorporadoras imobiliárias terão de adotar estratégias para lidar com a extinção do RET e a implementação do novo sistema tributário.

Diante disso, as alternativas previstas diante do contexto da Reforma Tributária são:

3.5.1 Adesão ao RET durante o período de transição

As incorporadoras podem optar pelo RET logo no início da transição, que compreende o período entre 1º de janeiro de 2025 e 31 de dezembro de 2028. Nesse caso, empreendimentos protocolados ainda dentro do prazo inicial poderão manter a tributação unificada até a conclusão da obra, considerando que, uma vez iniciado o projeto, a tributação se mantém durante toda a incorporação (Menon; Freire; Braga, 2025).

A adesão no período de transição exige uma maior previsibilidade de custos e facilita o planejamento financeiro, principalmente para incorporadoras com múltiplos projetos em execução. Essa opção é indicada para empresas que desejam aproveitar os últimos anos do regime especial antes de sua extinção definitiva, valendo-se de uma carga tributária reduzida.

É importante destacar que as incorporadoras podem optar pelo RET apenas na fase final do período de transição, próximo ao prazo máximo de 31 de dezembro de 2028. Essa alternativa pode oferecer mais flexibilidade empresarial para ajustar contratos e preços, mas traz o risco de mudanças nas regras de transição ou restrições para adesão tardia.

No mais, a estratégia pode ser vantajosa para empresas que planejam novos lançamentos e desejam avaliar melhor os impactos do novo sistema tributário antes de migrar totalmente.

3.5.2 Permanência no Lucro Presumido sem adesão ao RET

Outra opção é não aderir ao RET até 31/12/2028 e manter-se no regime tradicional de Lucro Presumido. Essa escolha elimina a unificação dos tributos federais prevista no RET, exigindo o recolhimento separado e apurações com alíquotas superiores de IBS/CBS, IRPJ e CSLL. Nessa modalidade, é permitido o aproveitamento de créditos previsto na legislação da EC 214/2025, valendo-se do regime não cumulativo e redutores de alíquotas.

Por outro lado, o IRPJ e a CSLL que não foram objeto de alterações legislativas pela Reforma Tributária, precisarão ser calculadas com base nos percentuais de presunção, conforme Lei nº 9.249/1995. Essa alternativa pode ser adequada para empresas com operações menores ou com margens de lucro que tornem o Lucro Presumido mais vantajoso que o regime especial. Ainda assim, a carga tributária tende a ser mais alta, e o controle contábil, mais complexo.

Após a extinção definitiva do RET, com conclusão prevista até 2033, as incorporadoras deixarão de contar com a sistemática simplificada de recolhimento unificado dos tributos federais.

Com a extinção do RET, os tributos de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL voltarão a ser apurados e recolhidos separadamente. A extinção do RET não eliminará o patrimônio de afetação, que continuará existindo como mecanismo de segregação patrimonial e proteção dos adquirentes, conforme dispõe o art. 10, §1º da Lei nº 14.382/2022.

Após o prazo final para adesão ao RET, novos empreendimentos não poderão mais optar pelo regime especial, permanecendo o benefício fiscal apenas para projetos já enquadrados, até a liquidação integral dos créditos e obrigações perante os adquirentes.

Com a Reforma, haverá a substituição gradual de PIS, COFINS, IPI, ICMS e ISS pelos tributos CBS e IBS. Esses novos tributos funcionarão em sistema de crédito e débito, mais próximo de um IVA, alterando o modo de recolhimento.

Sem o RET e com a Reforma Tributária em vigor, o custo tributário das incorporadoras pode aumentar, tendo em vista o aumento das alíquotas do IBS e da CBS que seguirá o regime não cumulativo, permitindo o aproveitamento de créditos que visem reduzir a carga efetiva do seu percentual, podendo ocorrer uma redução na atratividade de novos projetos que poderão afetar, principalmente, incorporadoras menores.

3.5.3 Estratégias para Redução da Alíquota Efetiva do IBS e da CBS

As incorporadoras terão que investir mais em planejamento tributário, gestão contábil e conformidade fiscal, visando à redução da alíquota efetiva.

No novo regime do IBS e da CBS, será necessário mapear todos os insumos adquiridos que gerem créditos tributários, como materiais de construção. A correta documentação fiscal dessas entradas permitirá a maximização da compensação de créditos. Além disso, a empresa poderá revisar a sua logística fiscal, privilegiando fornecedores regulares no novo sistema (que emitem documentos fiscais concedendo crédito) em detrimento de substitutos tributários ou informais, cujas operações podem não gerar o mesmo benefício fiscal.

Por fim, para incorporadoras com margens menores e alto volume de insumos creditáveis, migrar para o Lucro Real pode ser vantajoso, permitindo compensar créditos de IBS e CBS e apurar o resultado tributável de forma mais precisa, embora aumente a complexidade contábil e faça IRPJ e CSLL incidir sobre o lucro real, e não presumido.

4 SIMULAÇÃO EMPRESARIAL

A simulação empresarial fictícia, objeto desta seção, analisou os impactos tributários da adoção do RET por uma incorporadora imobiliária sob diferentes cenários tributários legais. A simulação considerou desde o regime vigente pré-Reforma Tributária até os efeitos da Emenda Constitucional nº 132/2023 e da Lei Complementar nº 214/2025, que instituiu o IBS e a CBS.

4.1 Perfil da empresa fictícia

A empresa fictícia simulada do setor imobiliário, denominada “Empresa Fictícia Incorporações SPE Ltda”, é optante pelo regime tributário do Lucro Presumido, composta de Sociedade de Propósito Específico, constituída sob a forma de sociedade limitada (LTDA) e classificada como uma Empresa de Pequeno Porte (EPP), conforme limites estabelecidos pela lei.

A atividade principal é a incorporação imobiliária, sem prestação de serviços para terceiros, estando enquadrada na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) 4110-7/00 – Incorporação de empreendimentos imobiliários, o que caracteriza sua atuação exclusiva na promoção e na execução de projetos imobiliários próprios.

Para fins da simulação empresarial, considera-se:

- a) Lucro Presumido, conforme a Instrução Normativa 1700/2017, art. 214 do Título XI, Capítulo I Lucro Presumido:

Art. 214: Art. 214. As pessoas jurídicas não enquadradas nas disposições contidas no art. 59, cuja receita total no ano-calendário anterior tenha sido igual ou inferior a R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) ou a R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) multiplicado pelo número de meses de atividade no ano-calendário anterior, quando for inferior a 12 (doze) meses, poderão optar pelo regime de tributação com base no Lucro Presumido.

- b) Empresa Limitada, de acordo com Código Civil em seu art. 1.052:

Art. 1.052. Na sociedade limitada, a responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

§ 1º A sociedade limitada pode ser constituída por 1 (uma) ou mais pessoas (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019).

§ 2º Se for unipessoal, aplicar-se-ão ao documento de constituição do sócio único, no que couber, as disposições sobre o contrato social (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019).

c) SPE, de acordo com a Lei nº 11.079/2004, artigos 2º e 9º, *caput*:

Art. 2º Parceria público-privada é o contrato administrativo de concessão, na modalidade patrocinada ou administrativa.

Art. 9º Antes da celebração do contrato, deverá ser constituída sociedade de propósito específico, incumbida de implantar e gerir o objeto da parceria.

d) EPP, conforme a Lei Complementar nº 123/2006, Capítulo II – Da definição de microempresas e de empresa de pequeno porte, art. 3º, inciso II:

BRASIL. Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei Complementar, consideram-se microempresas ou empresas de pequeno porte, a sociedade empresária, a sociedade simples, a empresa individual de responsabilidade limitada e o empresário a que se refere o art. 966 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), devidamente registrados no Registro de Empresas Mercantis ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, conforme o caso, desde que:

II – no caso de empresa de pequeno porte, aufera, em cada ano-calendário, receita bruta superior a R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) e igual ou inferior a R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais).

A empresa atua exclusivamente na atividade de incorporação imobiliária e possui um faturamento médio mensal de R\$ 350.000,00, proveniente da venda de unidades autônomas residenciais construídas em terreno próprio, totalizando R\$ 4.200.000,00 ao ano, permanecendo, assim, dentro do enquadramento permitido para EPPs.

Por se tratar de atividade impedida de optar pelo Simples Nacional, adota o Lucro Presumido como forma de apuração tributária.

Com base nos dados simulados e considerando os limites de faturamento previstos na Instrução Normativa 1700/2017, foram analisados os impactos tributários da adoção do Lucro Presumido com aplicação do RET para uma incorporadora imobiliária. Investigaram-se também os efeitos da Reforma Tributária em vigor, conforme estabelecida pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025, que institui o IBS e a CBS.

4.2 Metodologia da Simulação

A simulação foi estruturada para avaliar de forma comparativa o impacto da Reforma Tributária e da adoção ao RET sobre a carga tributária de uma incorporadora

imobiliária fictícia. A empresa hipotética considerada neste estudo é optante pelo Lucro Presumido, com faturamento mensal de R\$ 350.000,00, receita a ser mantida constante em todos os cenários para permitir comparação direta.

O objetivo central da metodologia foi quantificar e comparar a carga tributária efetiva nos seguintes contextos: (I) regime vigente pré-reforma tributária, (II) RET vigente, (III) RET em período de transição (2029–2033) e (IV) regime pós-reforma tributária com o IBS e a CBS não cumulativa.

Para tanto, as contribuições de PIS e COFINS foram consideradas conforme o regime cumulativo vigente ou substituídas pela CBS nos cenários de transição e pós-Reforma.

Nos impostos trimestrais (IRPJ e CSLL), pelo qual não sofreram alterações na Reforma Tributária, foram aplicadas as presunções legais de base de cálculo do IRPJ (8% da receita bruta) e da CSLL (12% da receita bruta), com alíquotas correspondentes de 15% (mais adicional de 10% sobre o Lucro Presumido que exceder R\$ 60.000,00 por trimestre) e 9%, respectivamente.

Ainda sobre os impostos trimestrais (IRPJ e CSLL), os cálculos permaneceram o mesmo em todos os cenários, tendo em vista que não foram objeto de alteração na Reforma Tributária.

Todos os cálculos de apuração do débito e crédito das operações foram realizados com base nas alíquotas previstas na legislação vigente e nas normas projetadas, considerando a estrutura operacional da incorporadora.

4.3 Organização dos cenários tributários simulados

Antes da apresentação dos resultados quantitativos, esta descreve a estrutura adotada para a construção dos quatro cenários tributários que foram simulados. A compreensão das regras aplicadas em cada um é fundamental para a análise comparativa dos impactos da opção pelo RET sob diferentes opções tributárias que a lei permite.

Para fins de elaboração e comparação direta, partiu-se de uma premissa comum a todos os cenários: uma empresa incorporadora hipotética, optante pelo regime de Lucro Presumido, com um faturamento mensal constante de R\$ 350.000,00.

Os cenários foram organizados para retratar a evolução temporal da tributação no setor, abrangendo desde as regras anteriores à Reforma Tributária, passando pela situação

atual no lucro presumido e no RET, pelo período de transição da transição da reforma tributária e, finalmente, por um futuro pós-reforma.

4.3.1 Cenário 1: Lucro Presumido sem RET (Pré-Reforma, PIS/COFINS cumulativos)

O primeiro cenário considerou a tributação vigente antes da Reforma Tributária, com PIS e COFINS no regime cumulativo (alíquotas de 0,65% e 3%, respectivamente) e sem adesão ao RET.

Para o IRPJ e CSLL, foram aplicadas as bases de presunção e alíquotas-padrão do Lucro Presumido (8% sobre a receita para IRPJ e 12% para CSLL) em que, posteriormente, foram aplicadas as alíquotas de 15% e 9%, respectivamente. Por exemplo:

IRPJ

Receita do trimestre: R\$ 1.050.000,00

Presunção (8%): R\$ 84.000,00 (base de cálculo)

Alíquota do IRPJ (15%):

$R\$ 84.000,00 \times 15\% = R\$ 12.600,00$ a pagar

Alíquota efetiva $(12.600/1.050.000) = 1,2\%$

CSLL

Receita do trimestre: R\$ 1.050.000,00

Presunção (12%): R\$ 126.000,00 (base de cálculo)

Alíquota da CSLL (9%):

$R\$ 126.000,00 \times 9\% = R\$ 11.340,00$ a pagar

Alíquota efetiva $(11.340/1.050.000) = 1,08\%$

A alíquota efetiva resulta em 1,20% para IRPJ e 1,08% para CSLL, que, somadas ao PIS e à COFINS, perfazem um total de 5,93% de tributos no regime presumido.

Também se considerou o adicional de 10% de IRPJ sobre a parcela do Lucro Presumido que excedeu R\$ 60.000,00 da base tributável no trimestre, como, por exemplo:

IRPJ – Adicional

Base de cálculo do IRPJ: R\$ 84.000,00

Parcela isenta (conforme previsão legal): R\$ 60.000,00

Base de cálculo do adicional de 10% (84.000 – 60.000): R\$ 24.000,00

Valor do adicional de 10% a pagar: R\$ 2.400,00

Alíquota efetiva (2.400 / 1.050.000) = 0,23%

A carga tributária efetiva no regime cumulativo do Lucro Presumido sem o benefício do RET pode ser representada pela soma das alíquotas:

Equação 1 – Carga tributária efetiva no regime cumulativo

Carga Tributária Efetiva

$$= PIS (0,65\%) + COFINS (3\%) + IRPJ (1,20\%) \\ + IRPJ Adicional (0,23\%) + (CSLL (1,08\%)) = 6,16\% (1)$$

Este cenário foi utilizado como parâmetro de comparação com os próximos cenários simulados.

4.3.2 Cenário 2: Tributação no Lucro Presumido com RET Vigente (Regime Especial Unificado)

No segundo cenário, considerou-se a empresa incorporadora no RET, em que unifica o recolhimento de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL em uma alíquota fixa de 4% (até 2033) sobre a receita efetivamente recebida, sem cobrança de adicional de 10% de IRPJ.

Carga tributária efetiva no regime especial de tributação

$$\text{Carga Tributária Efetiva (RET)} = 4,00\% (2)$$

Diferente do cenário anterior, não houve cálculo trimestral nem aplicação do adicional de IRPJ, pois, nesse tipo de apuração, o cálculo é fixo, com alíquotas reduzidas e periodicidade mensal.

A composição percentual interna do RET foi mantida em 0,37% de PIS, 1,71% de COFINS, 1,26% de IRPJ e 0,66% de CSLL, conforme demonstrada na equação a seguir:

Equação 2 – Composição interna do regime especial de tributação

Alíquota Efetiva RET 4%

$$= PIS(0,37\%) + COFINS(1,71\%) + IRPJ(1,26\%) + CSLL(0,66\%) (2)$$

4.3.3 Cenário 3: Tributação no Lucro Presumido com RET na Fase de Transição da Reforma (2029–2033)

No terceiro cenário, foi simulado o período de transição estabelecido pela Lei Complementar nº 214/2025, permitindo que incorporadoras que aderirem ao RET até 31/12/2028 mantenham a carga tributária reduzida de 4% até 2033.

Neste cenário, os percentuais aplicáveis seguem a mesma alíquota demonstrada no cenário 2, contudo, a diferença operacional em relação ao RET vigente é a substituição do PIS/COFINS pela CBS (2,08%). Em relação ao IRPJ (1,26%) e CSLL (0,66%), será necessário calcular e realizar o recolhimento das guias separadamente, aplicando-se também ao IBS/CBS.

Equação 3 – Composição interna do regime especial de tributação com CBS

Alíquota Efetiva RET 4%

$$= \text{CBS (2,08\%)} + \text{IRPJ(1,26\%)} + \text{CSLL(0,66\%)} \quad (3)$$

4.3.4 Cenário 4: Tributação no Lucro Presumido sem RET Pós-Reforma (IBS e CBS Não Cumulativa)

O quarto cenário projetou a tributação após a extinção definitiva do RET, já sob o regime não cumulativo do IBS e da CBS (Lei Complementar nº 214/2025), com alíquota-padrão de 26,50% (IBS e CBS), sendo aplicado o percentual redutor de 50% da alíquota nominal, conforme art. 261 da Lei Complementar 214/2025.

Para IRPJ e CSLL, foram mantidas as mesmas presunções e alíquotas do Lucro Presumido, aplicando-se 8% da receita bruta para determinação da base de cálculo do IRPJ, e 12% para a base da CSLL, com tributação de 15% sobre a base de IRPJ e 9% sobre a base de CSLL, além do adicional de 10% de IRPJ sobre a parcela do Lucro Presumido que exceder R\$ 60.000,00, a título de base tributável no trimestre, tendo em vista que esses tributos não foram objeto de alterações com a reforma tributária.

4.4 Resultados das Simulações

Após detalhamento dos cenários na seção anterior, esta seção quantifica e compara a carga tributária incidente sobre uma incorporadora imobiliária fictícia, com um faturamento mensal de R\$ 350.000,00, sob diferentes cenários fiscais.

Dessa forma, foram estruturados e calculados os seguintes cenários:

- Cenário 1 – Lucro Presumido sem RET (pré-Reforma, PIS/COFINS cumulativos): Tributação pelo regime de Lucro Presumido sem a opção pelo RET, utilizando as regras vigentes pré-Reforma Tributária (PIS/COFINS cumulativos).
- Cenário 2 – Lucro Presumido com RET vigente: Tributação pelo regime de Lucro Presumido com a opção vigente pelo RET.
- Cenário 3 – Lucro Presumido com RET durante o período de transição (2029–2033): Tributação durante o período de transição da Reforma Tributária (2029–2033), mantendo o benefício do RET para optantes dentro do prazo legal.
- Cenário 4 – Lucro Presumido pós-Reforma, sem RET, com IBS e CBS não cumulativa: Tributação pelo Lucro Presumido após a consolidação da Reforma Tributária e a extinção do RET, com a aplicação integral do IBS e da CBS não cumulativa.

A análise comparativa dos valores apurados em cada cenário permitiu visualizar, de forma clara, o impacto econômico-financeiro da opção pelo RET, bem como os riscos e desafios futuros para o setor de incorporação imobiliária com as mudanças trazidas pela nova legislação

A Tabela 3 apresenta as principais diferenças entre os regimes objetos da análise quantitativa:

Tabela 3 – Comparativo de Alíquotas Tributárias por Regime de Tributação

Tributo	RET	Lucro Presumido	Lucro Presumido Pós-Reforma
PIS	0,37%	0,65%	substituído pela CBS
COFINS	1,71%	3%	substituído pela CBS
IRPJ	1,26%	1,20%	1,20%
CSLL	0,66%	1,08%	1,08%
CBS (PIS+COFINS)	-	-	13,25% sobre receita bruta
Alíquota total bruta	4%	5,93%	13,81%

Fonte: Elaboração própria (2025).

4.4.1 Cenário 1: Lucro Presumido sem RET (Pré-Reforma, PIS/COFINS cumulativos)

Dados da Empresa no Cenário 1:

- Faturamento: R\$ 350.000,00 (mensal)
- Tributação: Lucro Presumido

No regime de Lucro Presumido sem RET, as contribuições de PIS e COFINS incidiram diretamente sobre a receita bruta mensal, totalizando R\$ 2.275,00 e R\$ 10.500,00, respectivamente.

A base de cálculo trimestral do IRPJ foi de R\$ 84.000,00 (8% da receita bruta). Com a aplicação da alíquota de 15%, o valor devido foi de R\$ 12.600,00, acrescido de R\$ 2.400,00 referentes ao adicional de 10% sobre a parcela que excedeu o limite trimestral de R\$ 60.000,00.

A CSLL foi calculada sobre uma base de R\$ 126.000,00 (12% da receita trimestral). Após aplicação da alíquota de 9%, o resultado obtido foi R\$ 11.340,00 de tributo a pagar.

Somados, todos os tributos alcançaram R\$ 39.115,00, conforme detalhado na Tabela 4. Esse resultado servirá como parâmetro para avaliar a economia proporcionada pelo RET nos cenários seguintes.

Tabela 4 – Simulação de Cálculo dos tributos no Lucro Presumido sem RET (antes da Reforma, PIS/COFINS cumulativos)

Tributo	Base de Cálculo	Alíquota	Valor (R\$)
PIS	R\$ 350.000,00	0,65%	R\$ 2.275,00
COFINS	R\$ 350.000,00	3%	R\$ 10.500,00
IRPJ	R\$ 84.000,00	15%	R\$ 12.600,00
IRPJ Adicional	R\$ 24.000,00	10%	R\$ 2.400,00
CSLL	R\$ 126.000,00	9%	R\$ 11.340,00
Total devido			R\$ 39.115,00

Fonte: Elaboração própria (2025).

4.4.2 Cenário 2: Tributação no Lucro Presumido com RET Vigente (Regime Especial Unificado)

Dados da Empresa no Cenário 2:

a) Faturamento:

- Mensal: R\$ 350.000,00
- Trimestral: R\$ 1.050.000,00

b) Tributação: Lucro Presumido com RET

Neste cenário, a incorporadora optou pelo Regime Especial de Tributação (RET), que unifica o recolhimento de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL em uma única guia, aplicando alíquota total de 4% sobre a receita efetivamente recebida.

Com faturamento mensal de R\$ 350.000,00, o total de tributos devidos no RET foi de R\$ 14.000,00, conforme detalhado na Tabela 5. Em comparação com o Cenário 1

(Lucro Presumido sem RET – pré-Reforma, PIS/COFINS cumulativos), observa-se uma economia de R\$ 25.115,00, equivalente a 64,20% de redução na carga tributária, reforçando a vantagem competitiva do regime especial.

Tabela 5 – Simulação de cálculo dos tributos no Lucro Presumido com RET vigente (sem Reforma Tributária)

Tributo	Base de Cálculo	Alíquota	Valor (R\$)
PIS	R\$ 350.000,00	0,37%	R\$ 1.295,00
COFINS	R\$ 350.000,00	1,71%	R\$ 5.985,00
IRPJ	R\$ 350.000,00	1,26%	R\$ 4.410,00
CSLL	R\$ 350.000,00	0,66%	R\$ 2.310,00
Total devido		4%	R\$ 14.000,00

Fonte: Elaboração própria (2025).

4.4.3 Cenário 3: Tributação no Lucro Presumido com RET na Fase de Transição da Reforma (2029–2033)

Dados da Empresa no Cenário 3:

- a) Faturamento:
 - o Mensal: R\$ 350.000,00
- b) Tributação: Lucro Presumido com RET em fase de transição

Durante o período de transição da Reforma Tributária, previsto na Lei Complementar nº 214/2025, as incorporadoras que optarem pelo RET até 31 de dezembro de 2028 poderão manter a carga tributária reduzida de 4% sobre a receita bruta até 31/12/2033.

A principal diferença em relação ao RET vigente (Cenário 2) é que o recolhimento deixará de ser feito em guia única, passando a ser desmembrado entre CBS (substituindo PIS/COFINS), IRPJ e CSLL. Apesar dessa alteração operacional, o montante total de tributos permanece R\$ 14.000,00, conforme demonstrado na Tabela 6, garantindo a mesma economia observada no cenário anterior em relação ao Lucro Presumido sem RET - pré-Reforma, PIS/COFINS cumulativos (Cenário 1).

Tabela 6 – Cálculo dos tributos no Lucro Presumido com RET vigente na transição (opção até 31/12/2028)

Tributo	Base de Cálculo	Alíquota	Valor (R\$)
CBS	R\$ 350.000,00	2,08%	R\$ 7.280,00
IRPJ	R\$ 350.000,00	1,26%	R\$ 4.410,00
CSLL	R\$ 350.000,00	0,66%	R\$ 2.310,00
Total devido		4%	R\$ 14.000,00

Fonte: Elaboração própria (2025).

4.4.4 Cenário 4 – Tributação em Lucro Presumido sem RET Pós-Reforma (IBS e CBS Não Cumulativa)

Dados da empresa do Cenário 4:

- a) Faturamento:
 - Mensal: R\$ 350.000,00
 - Trimestral: R\$ 1.050.000,00
- b) Alíquota IBS + CBS (reduzida 50%): 13,25%
- c) Custos totais com insumos e serviços (60% do faturamento): R\$ 210.000,00 (mensal)
- d) Insumos geradores de crédito (80% dos custos): R\$ 168.000,00 (mensal)
- e) Regime de tributação: Lucro Presumido, sem RET, pós-Reforma Tributária.

No cenário pós-extinção do RET, previsto para ocorrer após 2033, a tributação das incorporadoras no regime de Lucro Presumido será impactada, principalmente, pela substituição do PIS/COFINS pela CBS e possível incidência combinada da IBS, com alíquota nominal 26,50%.

Neste cenário, também será levado em consideração o percentual de desconto do art. 261, da Lei nº 214/2025, que permite o aproveitamento de 50% de desconto na alíquota nominal. Dessa forma, iremos trabalhar com um cenário de alíquota nominal de IBS e CBS com 13,25%. A base de cálculo e as alíquotas para IRPJ e CSLL permanecem inalteradas, pelo mesmo motivo dos cenários anteriores, em que o IRPJ e a CSLL não foram objeto de alterações pela Reforma Tributária.

Além disso, para fins de créditos a serem abatidos no IBS e na CBS, foi mensurada uma estimativa de custos em 60% sobre o faturamento, dentre os quais, 80% detinham direito a crédito com aplicação de 13,25%, conforme evidenciado abaixo:

$$\text{Insumos} = 350.000 \times 60\% = 210.000$$

$$\text{Insumos com direito a crédito} = 210.000 \times 80\% = 168.000$$

$$\text{Crédito sobre insumos} = 168.000 \times 13,25\% = \text{R\$}22.260$$

Dessa forma, os créditos sobre os insumos totalizaram R\$ 22.260,00, valor utilizado como abatimento do saldo de IBS e CBS a pagar, após aplicação de 13,25% sobre o faturamento do mês.

Com isso, após as devidas apurações e deduções dos créditos permitidos, o valor total de tributos apurado para este cenário foi de R\$ 50.455,00, conforme demonstrado na Tabela 7, o que corresponde a uma alíquota efetiva de 14,42%.

Ao compararmos com os cenários sob o RET (Cenários 2 e 3), observa-se uma diferença significativa, já que a alíquota efetiva no RET é de apenas 4%. Isso representa um aumento percentual de 10,42 pontos percentuais na carga efetiva após a reforma tributária.

Essa diferença evidencia uma perda relevante de competitividade tributária para as incorporadoras, resultante do fim definitivo do regime especial, em detrimento das novas regras da reforma tributária.

Tabela 7 – Cálculo dos tributos no Lucro Presumido sem RET (após 2033, regime não cumulativo de IBS e CBS)

Imposto	Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Débito (R\$)	Crédito (R\$)	Saldo Devedor (R\$)
CBS/IBS	350.000	13,25%	46.375	22.260	24.115
IRPJ	84.000	15%	12.600	-	12.600
IRPJ Adicional	24.000	10%	2.400	-	2.400
CSLL	126.000	9%	11.340	-	11.340
Total					50.455

Fonte: Elaboração própria (2025).

4.4.5 Análise Geral de Comparação entre os Cenários

Neste tópico, serão apresentados os resultados obtidos nos quatro cenários simulados com ênfase para a carga tributária efetiva e variações percentuais, seja no percentual de economia gerada e/ou no aumento da carga tributária entre eles.

No Cenário 1 – Lucro Presumido sem RET, com PIS e COFINS cumulativos, a carga tributária atingiu R\$ 39.115,00, representando a situação tradicional do setor sem benefícios fiscais.

Os Cenários 2 e 3, que consideram a aplicação do Regime Especial de Tributação (RET), demonstrou a expressiva vantagem do regime especial. Mesmo durante o período de transição, a alíquota efetiva do RET permaneceu em 4% (R\$ 14.000,00), resultando em economia de 64,21% em relação ao cenário-base (Cenário 1 – R\$ 39.115,00).

$$\text{Economia (\%)} = \frac{\text{Valor sem RET} - \text{Valor com RET}}{\text{Valor sem RET}} \times 100$$

Substituindo os valores:

$$\frac{\text{R\$ } 39.115 - \text{R\$ } 14.000}{\text{R\$ } 39.115,00} \times 100 = 64,21\%$$

Dessa forma, durante a transição prevista até 2033, a carga tributária dos cenários 2 e 3 permanecem inalteradas, havendo apenas ajustes operacionais na forma de recolhimento dos tributos.

O Cenário 4, que representa o ambiente após a extinção do RET e vigência das novas regras da reforma tributária com IBS/CBS não cumulativa, resultou em uma carga tributária de R\$ 50.455,00, equivalente a 14,42% da receita bruta. Quando comparado ao Cenário 1, o aumento percentual foi de 28,99%:

$$\text{Aumento (\%)} = \frac{\text{Valor pós RET} - \text{Valor sem RET}}{\text{Valor sem RET}} \times 100$$

Substituindo os valores:

$$\text{Aumento (\%)} = \frac{\text{R\$ } 50.455 - \text{R\$ } 39.115}{\text{R\$ } 39.115} \times 100 = 28,99\%$$

Em comparação aos cenários 2 e 3, o valor obtido no cenário 4 (R\$ 50.455,00) representa 3,6 vezes o montante recolhido no RET (R\$ 14.000,00), ou seja, um acréscimo de 260,39%:

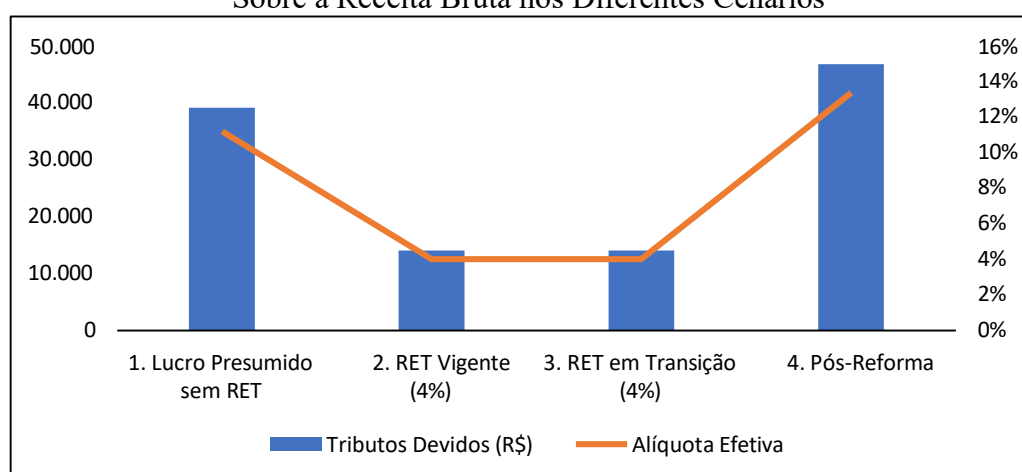
$$\text{Aumento Percentual} = \frac{\text{Valor pós RET} - \text{Valor com RET}}{\text{Valor com RET}} \times 100$$

Substituindo os valores:

$$\text{Aumento Percentual} = \frac{\text{R\$ } 50.455 - \text{R\$ } 14.000}{\text{R\$ } 14.000} \times 100 = 260,39\%$$

O Gráfico 1 compara as cargas tributárias sobre a receita bruta nos diferentes cenários analisados, destacando a evolução dos encargos ao longo das mudanças no regime tributário. Observou-se que os cenários 2 e 3 mantiveram-se vantajosos em todas as simulações. No cenário 1, a carga efetiva alcançou aproximadamente 11,18% (39.115/350.000), em contraste com os cenários 2 e 3, que apresentaram 4% (14000/350.000), seguido do cenário 4, que resultou em 14,42% (50.455/350.000).

Gráfico 1 – Comparação da Carga Tributária Sobre a Receita Bruta nos Diferentes Cenários



Fonte: Elaboração própria (2025).

4.5 Conclusões

O presente estudo permitiu analisar o Regime Especial de Tributação (RET), o Lucro Presumido e os efeitos da Reforma Tributária, evidenciando os impactos sobre as incorporadoras imobiliárias. O RET, com sua alíquota unificada e simplicidade operacional, mostrou-se altamente vantajoso para o setor.

A simulação dos quatro cenários demonstrou diferenças significativas na carga tributária aplicável às incorporadoras imobiliárias, evidenciando o impacto da extinção do RET no setor.

O cenário pós-reforma demonstrou um aumento percentual que é justificado pelas novas regras da reforma tributária. Embora o IBS e a CBS permitam o aproveitamento de créditos sobre os insumos, as alíquotas iniciais desses tributos são significativamente mais altas (13,25%) em comparação aos demais cenários apresentados com percentuais fixos e sem o aproveitamento de créditos.

Outro fator para o aumento da alíquota efetiva no cenário 4 é que as regras fiscais do IRPJ e da CSLL continuarão com as regras atuais vigentes, não sendo objeto de alterações legais com a reforma tributária.

Portanto, os resultados apresentados demonstraram a relevância do RET como instrumento de competitividade e planejamento fiscal para as incorporadoras, evidenciando diferenças significativas na carga tributária entre os regimes, destacando a importância de um planejamento estratégico para que as empresas mantenham competitividade e sustentabilidade financeira durante a transição e após 2033.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo buscou investigar os impactos decorrentes da Reforma Tributária, instituída pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025, sobre o Regime Especial de Tributação (RET) aplicável às incorporadoras imobiliárias, com o intuito de propor estratégias de adaptação para o período de transição.

A Reforma Tributária trará novos desafios para as incorporadoras imobiliárias, alterando a dinâmica fiscal e exigindo planejamento estratégico para manter a competitividade, especialmente em função do aproveitamento de créditos sobre insumos. A análise comparativa entre os regimes evidenciou diferenças significativas na carga tributária, destacando a importância de estratégias fiscais bem estruturadas.

Os resultados obtidos demonstraram, de forma categórica, a expressiva vantagem econômica proporcionada pelo RET frente aos regimes tributários convencionais. Os resultados obtidos revelaram o papel do RET como instrumento de incentivo fiscal e de viabilização de empreendimentos, contribuindo para a redução de custos e para a maior previsibilidade na gestão tributária.

Além disso, a implementação da Reforma Tributária trará mudanças significativas e inevitáveis, exigindo adoção de um gerenciamento estratégico. A extinção programada do RET, com término previsto para 2033, e a subsequente adoção do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS), sob regime de não cumulatividade, elevarão significativamente a carga tributária efetiva para as incorporadoras.

Dessa forma, a elevação da carga tributária comprometerá a competitividade e a rentabilidade do setor, demandando uma reavaliação estratégica por parte das empresas.

Como estratégia, as incorporadoras imobiliárias devem, de forma planejada, aproveitar o período de transição estabelecido pela LC 214/2025, que se estende até 31 de dezembro de 2028 para adesão ao RET, podendo usufruir do benefício fiscal até 2033, protocolando os novos empreendimentos sob o regime especial e assegurando a aplicação da tributação reduzida até o prazo final previsto em lei.

É essencial considerar o cenário pós-reforma, identificando oportunidades de aproveitamento de créditos e simulando diferentes estratégias tributárias para reduzir a carga efetiva. Ressalta-se que o texto final das simulações deve ser aprovado com base nas alíquotas regulamentadoras, que ainda serão definidas, para determinar a alíquota

fixa. Cenários em que a alíquota se situe fora do contexto de 26,5% demandarão a verificação do novo impacto sobre os resultados.

Paralelamente, é recomendável que as empresas iniciem um processo de adaptação interna, preparando-se para as novas regras do IBS e da CBS, que exigirão melhorias na gestão de créditos tributários e no controle da documentação fiscal.

Além disso, a maximização do aproveitamento de créditos, a seleção criteriosa de fornecedores e a eventual migração para o Lucro Real são alternativas que devem ser avaliadas com o objetivo de reduzir os impactos do novo sistema. A complexidade destacada na LC 214/2025 sobre a não cumulatividade demandará das empresas maior rigor contábil e fiscal, com a implementação de sistemas e processos capazes de garantir conformidade e eficiência tributária.

Estudos comparativos envolvendo o regime de Lucro Real e estratégias avançadas de planejamento fiscal podem oferecer contribuições relevantes para a identificação de alternativas de otimização tributária, especialmente em um ambiente sem o RET. Recomenda-se, nesse contexto, a utilização de um caso real para simulação no Lucro Real, considerando que esse regime incide sobre o lucro efetivamente apurado, e não sobre uma base presumida, permitindo uma análise robusta dos impactos tributários.

Em resposta ao problema formulado, conclui-se que os efeitos da Reforma Tributária sobre o RET serão significativos, ocasionando sua extinção e elevando consideravelmente a carga tributária incidente sobre as incorporadoras a partir de 2033. Para enfrentar esse novo cenário, as empresas deverão adotar opções estratégicas, valendo-se do período de transição para aproveitar os benefícios remanescentes do RET e, ao mesmo tempo, preparando-se estruturalmente para as exigências do futuro sistema tributário.

Por fim, este trabalho contribui para o debate acadêmico e profissional sobre os impactos da Reforma Tributária no segmento imobiliário quanto a enfrentar esse processo de forma menos onerosa, destacando que as incorporadoras implementem uma gestão fiscal estratégica e eficiente, para que seja garantida a mitigação de impactos e o pleno aproveitamento dos créditos previstos pelos novos regimes.

REFERÊNCIAS

ALVES, Revson V. **Contabilidade gerencial: Livro texto com exemplos, estudos de caso e atividades práticas**. Rio de Janeiro: Atlas, 2013. E-book. p. 94. ISBN 9788522480449. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522480449/>. Acesso em: 09 ago. 2025.

ANDRADE, Euridice S. Mamede de; LINS, Luiz dos S.; BORGES, Viviane L. **CONTABILIDADE TRIBUTÁRIA: Um Enfoque Prático nas Áreas Federal, Estadual e Municipal**. 2. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2015. E-book. p.141. ISBN 9788597007756. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788597007756/>. Acesso em: 09 ago. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004**. 2024a. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm. Acesso em: 16 set. 2025.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023**. 2023a. Altera o Sistema Tributário Nacional. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc132.htm. Acesso em: 16 set. 2025.

BRASIL. **Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025**. 2025a. Institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS); cria o Comitê Gestor do IBS e altera a legislação tributária. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp214.htm. Acesso em: 16 set. 2025.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 16 de dez. de 1964. Brasil, 1964. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 16 set. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018**. Regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 23 nov. 2018. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9580.htm. Acesso em: 16 set. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003**. Altera a legislação tributária federal e dá outras providências. Diário Oficial da União, Poder Executivo, 29 dez. 2003. Instituiu o regime de apuração não cumulativa da COFINS. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/l10.833.htm. Acesso em: 16 set. 2025.

BRASIL. **Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998.** Altera a Legislação Tributária Federal. Diário Oficial da União, Poder Executivo, 27 nov. 1998. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1998/lei-9718-27-novembro-1998-372109-publicacaooriginal-1-pl.html>. Acesso em: 16 set. 2025.

BRASIL. Receita Federal do Brasil. **Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 30 de dezembro de 2013.** Dispõe sobre os regimes especiais de pagamento unificado de tributos aplicáveis às incorporações imobiliárias, às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e às construções ou reformas de estabelecimentos de educação infantil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 31 dez. 2013. Disponível em: https://anvisa.legis.datalegis.net/action/ActionDatalegis.php?acao=detalharAto&tipo=IN&numeroAto=00001435&seqAto=000&valorAno=2013&orgao=RFB/MF&nomeTitulo=codigos&desItem=&desItemFim=&cod_modulo=310&cod_menu=9882. Acesso em: 16 set. 2025.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 17 dez. 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 18 de julho de 2025.

BRASIL. Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil. **Optar pelo regime especial de incorporações imobiliárias (RET).** Serviços e Informações do Brasil. Brasília, DF. Última modificação em 15 maio 2025. 2025b. Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/servicos/optar-pelo-regime-especial-de-incorporacoes-imobiliarias>. Acesso em: 18 jul. 2025.

BRASIL. Congresso Nacional. **Congresso promulga reforma tributária.** Senado Federal. Brasília, DF, 20 dez. 2023b. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2023/12/20/congresso-promulga-reforma-tributaria>. Acesso em: 4 ago. 2025.

BRASIL. **Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.** Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 15 dez. 2006. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp123.htm. Acesso em: 9 ago. 2025.

BRASIL. Receita Federal do Brasil. **Instrução Normativa RFB nº 1.700, de 14 de março de 2017.** Dispõe sobre a determinação e o pagamento do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 15 mar. 2017. Disponível em: <https://www.normaslegais.com.br/legislacao/instrucao-normativa-rfb-1700-2017.htm>. Acesso em: 1 ago. 2025.

BRASIL. **Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995.** Altera a legislação do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como da contribuição social sobre o lucro líquido, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 27 dez. 1995. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9249.htm. Acesso em: 8 set. 2025.

BRASIL. Ministério da Fazenda. **Estimativa de impacto sobre a alíquota de referência do IBS e da CBS das mudanças introduzidas durante a tramitação da regulamentação da reforma tributária.** Brasília, 1 jul. 2024b. Disponível em: https://www.gov.br/fazenda/pt-br/acao-a-informacao/acoes-e-programas/reforma-tributaria/regulamentacao-da-reforma-tributaria/lei-geral-do-ibs-da-cbs-e-do-imposto-seletivo/notas/nota-tecnica-aliquotas_2024-07-01_sertmf-1.pdf. Acesso em: 8 set. 2025.

BRASIL. Ministério da Fazenda. **Nota Técnica** – Estimativa de Impacto sobre a alíquota de referência do IBS e da CBS das mudanças introduzidas durante a tramitação da regulamentação da Reforma Tributária (23/8/2024). Estudo da Secretaria Extraordinária da Reforma Tributária do Ministério da Fazenda sobre o impacto das mudanças introduzidas pela Câmara dos Deputados no Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024 (PLP 68/2024). 2024c. Disponível em: <https://www.gov.br/fazenda/pt-br/central-de-conteudo/publicacoes/notas-informativas/2024/agosto/nota-tecnica-aliquotas-sertmf.pdf/view>. Acesso em: 19 set. 2025.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Regulamentação da reforma tributária é sancionada: conheça a nova lei.** Brasília, 16 jan. 2025c. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/noticias/1127237-regulamentacao-da-reforma-tributaria-e-sancionada-conheca-a-nova-lei/>. Acesso em: 8 set. 2025.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 1 ago. 2025.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.** Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 28 jun. 2022. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/114382.htm. Acesso em: 8 set. 2025.

BRASIL. Ministério da Fazenda. **Desafio do tempo será superado com atuação conjunta, afirma Appy sobre a regulamentação do novo sistema.** Brasília, DF, 2024. 2024d. Disponível em: <https://www.gov.br/fazenda/pt-br/assuntos/noticias/2024/novembro/desafio-do-tempo-sera-superado-com-atuacao-conjunta-afirma-appy-sobre-a-regulamentacao-do-novo-sistema>. Acesso em: 8 set. 2025.

CARRAZZA, Roque Antonio. **Curso de Direito Constitucional Tributário.** 29. ed. São Paulo: Malheiros Editores Ltda., 2013.

COSTA, Magnus Amaral da. **Contabilidade da Construção Civil e Atividade Imobiliária.** São Paulo: Atlas, 2000.

CARVALHO, Paulo de Barros. **Curso de direito tributário.** 30. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

CARVALHO, Paulo de Barros. O princípio da segurança jurídica em matéria tributária. **Revista da Faculdade de Direito**, Universidade de São Paulo, v. 9, p. 159-180, 2003.

Disponível em: <https://revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67584/70194>. Acesso em: 16 set. 2025.

DERZI, Misabel Abreu Machado. **Modificações da jurisprudência no direito tributário**: proteção da confiança, boa-fé objetiva e irretroatividade como limitações constitucionais ao poder judicial de tributar. São Paulo: Noeses, 2009. Disponível em: <https://www.editoranoeses.com.br/media/wysiwyg/sumarios/Misabel.pdf>. Acesso em: 8 set. 2025.

EICHENBERG, Edmundo Cavalcanti. **Aprovada a regulamentação da reforma tributária (PLP 68/2024)**. E agora? Eichenberg, Lobato, Abreu & Advogados Associados, 19 dez. 2024. Disponível em: <https://www.eladvogados.com.br/post/aprovada-a-regulamenta%C3%A7%C3%A3o-da-reforma-tribut%C3%A1ria-plp-68-2024-e-agora>. Acesso em: 8 set. 2025.

GENESTRETI, Isabella Carvalho; GONÇALVES, Jonas Rodrigo. Reforma tributária sobre o consumo e seus efeitos regressivos no contexto de justiça social. **Revista JRG de Estudos Acadêmicos**, v. 7, n. 15, out. 2024. DOI: 10.55892/jrg.v7i15.1497. Disponível em: <https://revistajrg.com/index.php/jrg/article/view/1497/1241>. Acesso em: 8 set. 2025.

HARET, Florence Cronemberger; **Planejamento tributário e desconsideração do negócio jurídico**: análise do parágrafo único do art. 116 do CTN à luz do direito positivo. São Paulo: IBET, jul. 2017. Disponível em: <https://www.ibet.com.br/wp-content/uploads/2017/07/Florence-Cronemberger-Haret-Planejamento-tribut%C3%A1rio-e-desconsidera%C3%A7%C3%A3o-do-Neg%C3%B3cio-Jur%C3%ADdico.pdf>. Acesso em: 11 ago. 2025.

JUNIOR, Fenelon Pita. **Os impactos dos Impostos na atividade de incorporação imobiliária em Fortaleza**. 2020. 60 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Administração) – Universidade Federal do Ceará, Faculdade de Economia, Administração, Atuária e Contabilidade, Fortaleza, 2020. Disponível em: https://repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/55574/1/2020_tcc_fpitajunior.pdf. Acesso em: 16 set. 2025.

KRÜGER, Cristiane; SANTOS, Leônidas Moura Faria dos; FLORES, Dionata Alexandre Miranda. O regime especial de tributação no setor da construção civil: uma análise da viabilidade de empresas listadas na b3. **Sinergia – Revista Do Instituto De Ciências Econômicas, Administrativas e Contábeis**, v. 24, n. 2, p. 47–60, 2020. DOI: <https://doi.org/10.17648/sinergia-2236-7608-v24n2-11098>. Disponível em: <https://periodicos.furg.br/sinergia/article/view/11098/7443>. Acesso em: 16 set. 2025.

MATANA, Tainara Elizandra Petry; LOCATELLI, Letícia Gomes; NIKOLAY, Sergio Antônio. Impactos da alteração de regime tributário na incorporação de imóveis: estudo de caso. **Revista Eletrônica de Ciências Contábeis**, v. 14, n. 2, p. 90-112, 2025. Disponível em: <https://seer.faccat.br/index.php/contabeis/article/view/3845>. Acesso em: 02/08/2025

MALKO, Fábio André. A nova tributação sobre o consumo: uma análise crítica da Emenda Constitucional 132/2023 e de seus impactos no ambiente empresarial

brasileiro. **Revista Contribuciones a las Ciencias Sociales**, v. 17, n. 7, jul. 2024. DOI: 10.55905/revconv.17n.7-390. Disponível em: <https://ojs.revistacontribuciones.com/ojs/index.php/clcs/article/view/8822/5451>. Acesso em: 8 set. 2025.

MARINI, José; LIMA, Maria. A proteção do comprador de imóveis na planta: entre direito brasileiro e direito italiano. **Revista de Direito Privado**, São Paulo, v. 10, n. 2, p. 130-145, jul./dez. 2016. Disponível em: https://www.academia.edu/35601196/A_prote%C3%A7%C3%A3o_do_comprador_de_im%C3%B3veis_na_planta_entre_direito_brasileiro_e_direito_italiano. Acesso em 09 set. 2025.

MUSSE, Juliano Sander. Proposta de reforma tributária no atual governo: ainda regressiva e injusta. In: ABREU, João (Org.). **A reforma tributária necessária: diagnóstico e premissas**. Obra coletiva. 1. ed. Rio de Janeiro, 2018. Disponível em: https://www.academia.edu/42196939/A_Reforma_Tribut%C3%A1ria_Necess%C3%A1ria_Diagn%C3%B3stico_e_Premissas_OBRA_COLETIVA_. Acesso em: 8 set. 2025.

MENON, André; SÁ FREIRE, Fernanda; BRAGA, Mércia. **Um olhar sobre o regime especial de transição do setor imobiliário**. Reforma Tributária, 4 abr. 2025. Disponível em: <https://www.reformatributaria.com/um-olhar-sobre-o-regime-especial-de-transicao-do-setor-imobiliario/> Acesso em: 8 set. 2025

NOGUEIRA, Angela De Biasi; TEIXEIRA, Arilton C. C.; BAPTISTA, Ézio C. S. Reforma da COFINS: um estudo comparativo da arrecadação projetada pela tributação cumulativa e o impacto da não cumulatividade sobre as empresas de transportes de cargas. **Revista Gestão & Planejamento**, v. 13, n. 1, 2012. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/rgb/article/view/687>. Acesso em: 12 ago. 2025.

OLIVEIRA, Alexandre. **Patrimônio de Afetação**: lições do caso Encol. URBE, [s. l.], [s.d.]. Disponível em: <https://urbe.me/lab/patrimonio-de-afetacao-licoens-docasoencol/>. Acesso em: 13 maio 2025.

ORAIR, Rodrigo; GOBETTI, Sérgio. Reforma tributária no Brasil: princípios norteadores e propostas em debate. **Novos Estudos CEBRAP**, São Paulo, v. 37, n. 2, p. 169–173, mai.–ago. 2018. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/nec/a/SPvDStxHz47863pCGcxWTHN/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 8 set. 2025.

RICHARDSON, Maikon. **Como saber qual enquadramento tributário ideal para a minha empresa**. SEBRAE, 16 ago. 2025. Disponível em: <https://sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/ufs/ap/artigos/como-saber-qual-o-enquadramento-tributario-para-minha-empresa,2ae2ace85e4ef510VgnVCM1000004c00210aRCRD>. Acesso em: 18 ago. 2025.

SALES, Deborah; AMARAL, Felipe Silveira Gurgel do. Não-cumulatividade. In: MACHADO, Hugo de Brito. **Não-Cumulatividade Tributária**. São Paulo: Dialética; Fortaleza: ICET, 2009, p. 161-176.

SEBRAE. **Como saber qual o enquadramento tributário ideal para a minha empresa.** Brasília, DF, 2025. Disponível em: <https://sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/ufs/ap/artigos/como-saber-qual-o-enquadramento-tributario-para-minha-empresa,2ae2ace85e4ef510VgnVCM1000004c00210aRCRD>. Acesso em: 8 set. 2025.

SEGUNDO, Hugo de Brito M. **Manual de Direito Tributário - 15ª Edição 2025.** 15. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2025. E-book. p.290. ISBN 9786559776962. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559776962/>. Acesso em: 06 ago. 2025.

SENADO FEDERAL. **Reforma tributária depende de novas tecnologias: cashback e split payment.** Brasília, DF, 16 dez. 2024. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2024/12/16/reforma-tributaria-depende-de-novas-tecnologias-cashback-e-split-paymentv> Acesso em: 8 set. 2025.

SOUSA, Edmilson Patrocínio de. **Contabilidade de contratos de construção e de incorporação imobiliária:** de acordo com as IFRS. São Paulo: Atlas, 2015.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Recurso Especial nº 1.421.590/RN.** Relator: Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 17 nov. 2020, DJe 30 nov. 2020. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1979817&tipo=0&nreg=201303931767&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20201130&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 16 set. 2025.

ANEXO – TERMO DE OPÇÃO PELO REGIMES ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL ÀS INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS



MINISTÉRIO DA
ECONOMIA



Receita Federal

Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação Aplicável às Incorporações Imobiliárias - RET

1. IDENTIFICAÇÃO

Nome Empresarial - Matriz	CNPJ - Matriz
---------------------------	---------------

2. IDENTIFICAÇÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DA INCORPORAÇÃO

Nome	CNPJ
------	------

3. IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO

Nome Empresarial		CNPJ	
Logradouro (rua, avenida, praça, etc)		Número	
Bairro / Distrito	Telefone	e-mail	
Município	UF	CEP	

4. DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

A requerente DECLARA para todos os fins, que são verdadeiras as informações prestadas e que a presente opção se faz nos termos e condições estabelecidos na IN RFB nº 1.435, de 30 de dezembro de 2013.

5. OBSERVAÇÕES

1. Este formulário deverá ser assinado pelo contribuinte, seu representante legal ou procurador habilitado, devendo ser indicado o nome e o CPF do signatário.
2. O requerimento, devidamente preenchido, deverá ser entregue em formato digital, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.412, de 22 de novembro de 2013, acompanhado:
 - 2.1 Do termo de constituição de patrimônio de afetação da incorporação, firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição, e averbado no Cartório de Registro de Imóveis; e
 - 2.2 Dos documentos que comprovem a outorga de poderes, bem como a identificação de outorgante e outorgado, quando assinado por procurador.

6. ASSINATURA

Nome	CPF
Data	Assinatura (este documento pode ser assinado digitalmente com uso de certificado digital no padrão ICP Brasil)