



# REFORMA TRIBUTÁRIA

\* **Todos os direitos reservados.** Nenhuma parte desta apresentação pode ser reproduzida ou transmitida de qualquer forma ou por qualquer meio, incluindo fotocópia, gravação ou quaisquer sistemas de armazenamento e recuperação de informação, sem permissão por escrito do autor.



# INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA: O QUE É?

---

**Intermediação imobiliária:** atividades desenvolvidas para obtenção, facilitação, intermediação e condução de negócios imobiliários (Art. 722 e seguintes do Código Civil e Lei nº 6.530/78). São os serviços prestados entre a captação e o fechamento do negócio.

**Remuneração:** é devida somente no caso do sucesso do negócio, salvo situações de arrependimento pelas partes.

---

**Administração imobiliária:** compreendem os serviços de gestão de bens imóveis, especialmente realizando a mediação da relação entre locatários e locadores durante a vigência do contrato.

**Remuneração:** normalmente é recorrente e que não decorre do sucesso da negociação. Pode ser contratado independentemente do serviço de intermediação.



## REsp nº 2.000.978/SP

(...) 4. Segundo a jurisprudência desta Corte, **será devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se o corretor alcançar o resultado útil do negócio, ou seja, se os trabalhos de aproximação por ele realizados resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio, ainda que o resultado final não se efetive por arrependimento imotivado das partes** (art. 725 do CC/2002).

5. O registro da escritura pública de compra e venda não é, em regra, necessário para que se alcance o resultado útil, para fins de obrigação do pagamento de comissão de corretagem em negócios imobiliários.

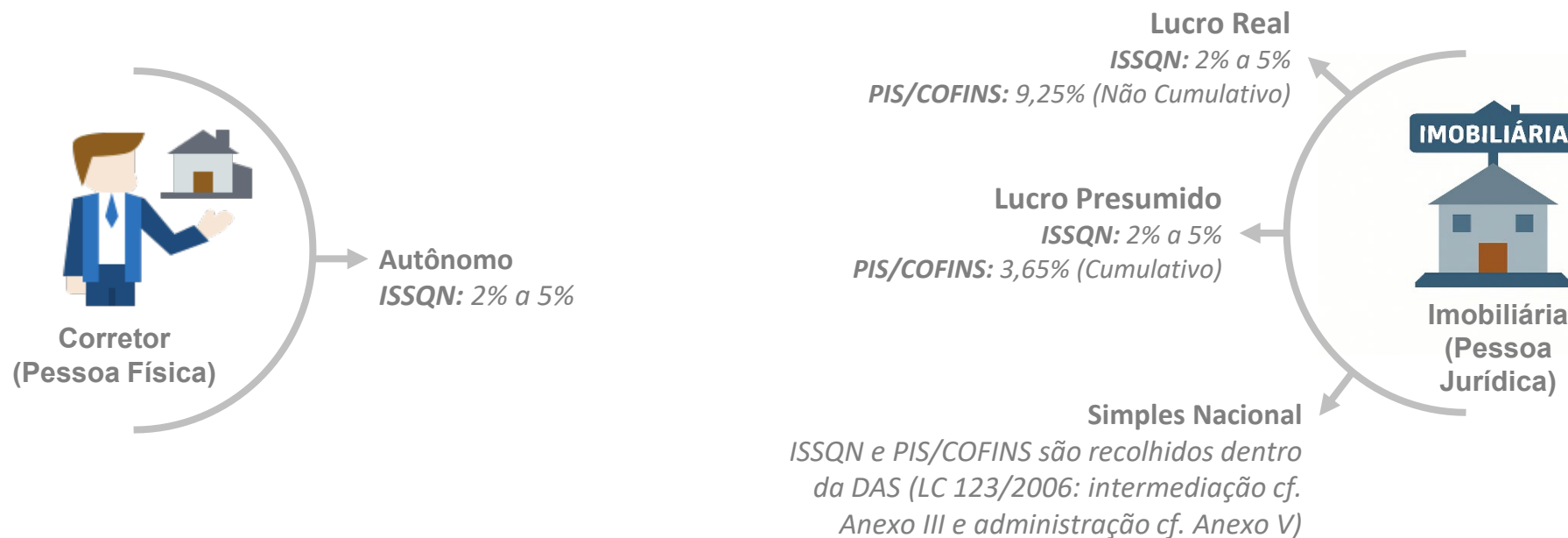
(REsp n. 2.000.978/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 23/3/2023.)

## AgInt no AREsp nº 1.792.450/SP

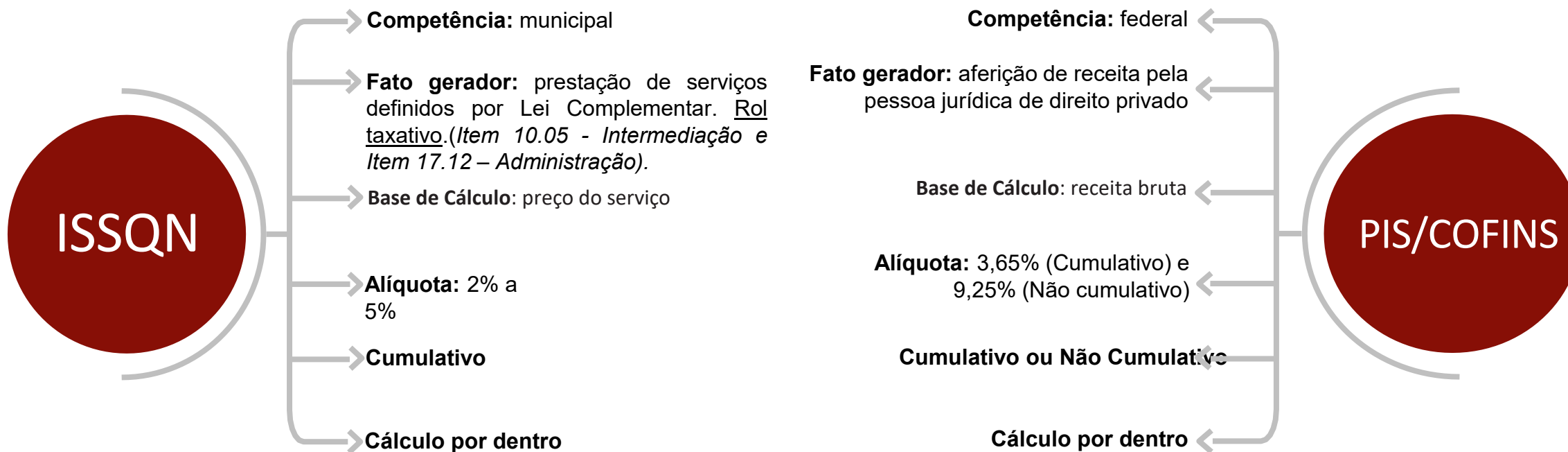
(...) 3. "Nos termos do que preceituam os arts. 722 e 725 do Código Civil, **pode-se afirmar que a atuação do corretor, por constituir obrigação de resultado, limita-se à aproximação das partes e à consecução do negócio almejado entre o comitente e o terceiro, que com ele contrata, sendo que o arrependimento posterior de uma das partes, por motivo alheio ao contrato de corretagem, embora acarrete o desfazimento da avença, não é hábil a influir no direito à remuneração resultante da intermediação.**" (REsp n. 1.786.726/TO, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 9/2/2021, DJe de 17/2/2021).

(AgInt no AREsp n. 1.792.450/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 26/8/2022.)

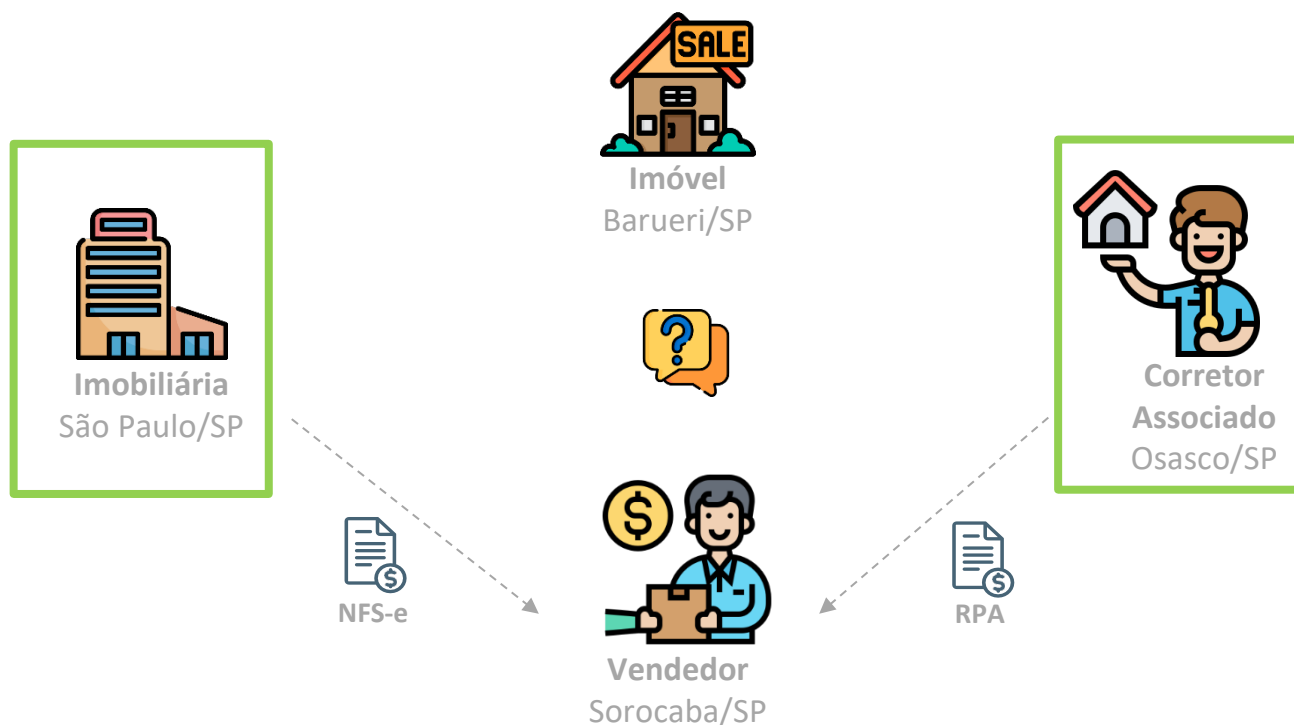
# TRIBUTAÇÃO SOBRE OS SERVIÇOS: COMO É HOJE?



# TRIBUTAÇÃO SOBRE OS SERVIÇOS: COMO É HOJE?



# DISCUSSÕES ATUAIS: LOCAL DE INCIDÊNCIA DO ISSQN



# DISCUSSÕES ATUAIS: LOCAL DE INCIDÊNCIA DO ISSQN

## TRIBUTAÇÃO NA ORIGEM

*A lógica do sistema atual é que a arrecadação seja destinada ao ente em que a riqueza está sendo produzida (unidade econômica ou domicílio do prestador).*

A Lei Complementar estabelece que o ISSQN será devido ao município do **estabelecimento prestador**, salvo exceções expressamente previstas. Na falta de estabelecimento, a competência é deslocada para o local de domicílio do prestador.

Lei Complementar 116/2003:

*Art. 4º Considera-se **estabelecimento prestador** o local onde o contribuinte desenvolva a atividade de prestar serviços, de modo permanente ou temporário, e que configure **unidade econômica** ou profissional, sendo irrelevantes para caracterizá-lo as denominações de sede, filial, agência, posto de atendimento, sucursal, escritório de representação ou contato ou quaisquer outras que venham a ser utilizadas.*

# DISCUSSÕES ATUAIS: REPARTIÇÃO DE RECEITAS – CORRETORES ASSOCIADOS E MODELO DE PARCERIA



Trata-se de modelo de negócio bastante usual no mercado, pelo qual, mediante contrato de associação ou parceria entre partes interdependentes, busca-se a persecução do mesmo objetivo. **A comissão é recebida e dividida entre os participantes na operação (revenue share), sem que tal associação implique troca de serviços, pagamentos ou remunerações entre as partes envolvidas.**

**PREVISÃO LEGAL:** Art. 728 do Código Civil e Art. 6º, §§2º a 4º, da Lei nº 6.530/1978

## ISSQN

**Parecer Normativo nº 01/2015 – SMFSP:** reconhece que os valores recebidos por corretores autônomos, em decorrência da associação, não compõem a base de cálculo do ISSQN da imobiliária. **Cada participante será responsável pela emissão do seu documento fiscal e respectivo recolhimento do tributo**, desde que não se verifique a presença de elementos que caracterização de vínculo empregatício.

## PIS/COFINS

Não há previsão legal expressa ou manifestação específica da Receita Federal sobre o tema, mas o órgão já se manifestou em casos similares reconhecendo a validade do modelo, entendendo que a repartição de ser refletida no tratamento tributário de cada um dos participantes (Solução de Consulta Cosit nº 237/2019 e Solução de Consulta Cosit nº 165 de 27/09/2021).



# PILARES DA REFORMA TRIBUTÁRIA



**Simplicidade  
tributária**



**Neutralidade  
fiscal**



**Eficiência  
tributária**

## OBJETIVOS

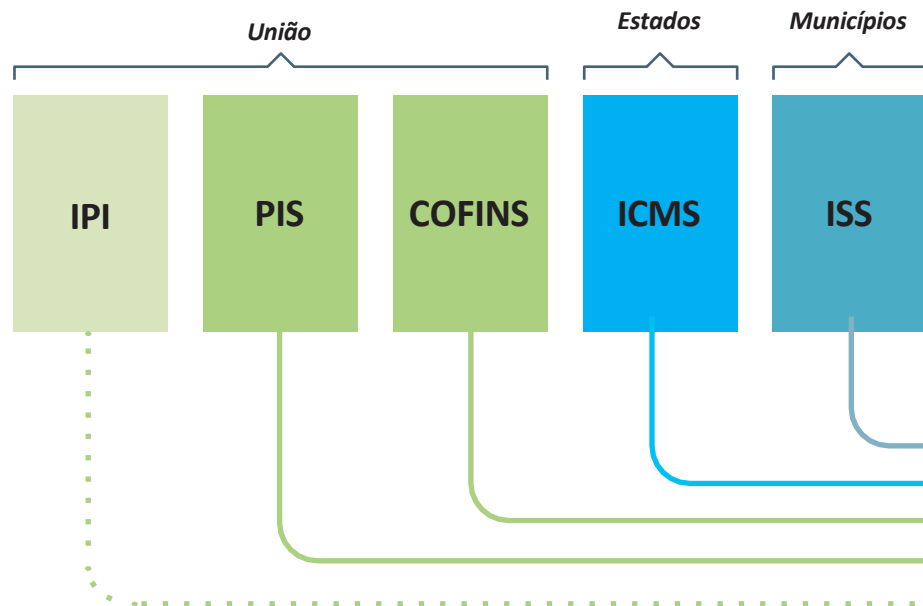
- ✓ Redução de litígios
- ✓ Transparência
- ✓ Não cumulatividade plena
- ✓ Tributação no destino

# O QUE MUDA COM A REFORMA TRIBUTÁRIA?

## TRIBUTAÇÃO DO CONSUMO

ATUALMENTE

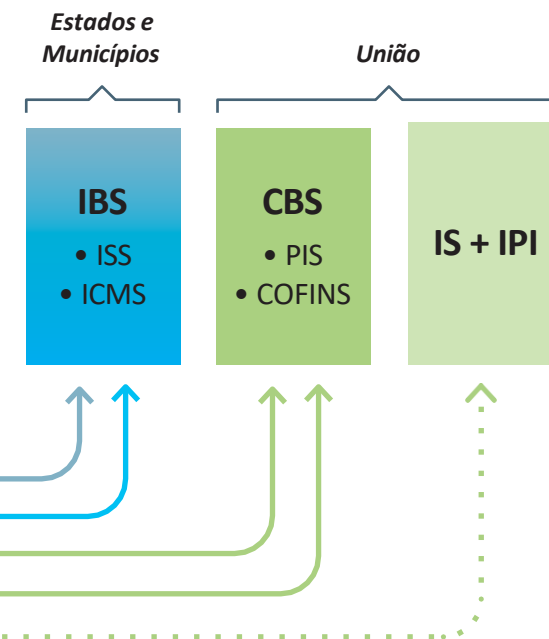
5



COM A REFORMA

4

- Unificação de tributos:





# REGIMES DE TRIBUTAÇÃO DO IBS E DA CBS

IBS

CBS



## Regime Geral

- Indústria
- Comércio de Bens
- Prestação de Serviços em Geral
- Importação de Bens e Serviços



## Regime Diferenciado

- Educação e Ensino
- Saúde e Assistência Médica
- Profissões Regulamentadas (advogado, contador, etc)
- Transporte Coletivo
- Produtos Agropecuários



## Regime Favorecido

- SIMPLES
- MEI



## Regime Específico

- Operações com Bens Imóveis
- Serviços de Apostas e Loteria
- Serviços Turísticos
- Serviços Financeiros
- Atividades de Exploração Mineral e Petróleo

# MUDANÇA DE MINDSET

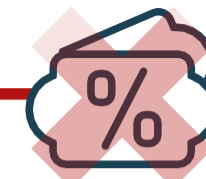
PREÇO  
**COM**  
TRIBUTOS



ATUALMENTE

COM A REFORMA

PREÇO  
**SEM**  
TRIBUTOS



Hoje as empresas precificam seus produtos e serviços **com os tributos embutidos**

Na nova sistemática o IBS e CBS **serão calculados por fora do preço**

# COMO SERÁ NA PRÁTICA?

## TRANSPARÊNCIA

Com a Reforma Tributária o contribuinte poderá visualizar quanto pagou de tributo na cadeia

### Operação 1

TI presta serviço para empresa de anúncios

### Operação 2

Anunciante presta serviço de publicidade para Imobiliária

### Operação 3

Imobiliária presta serviço de intermediação para proprietário

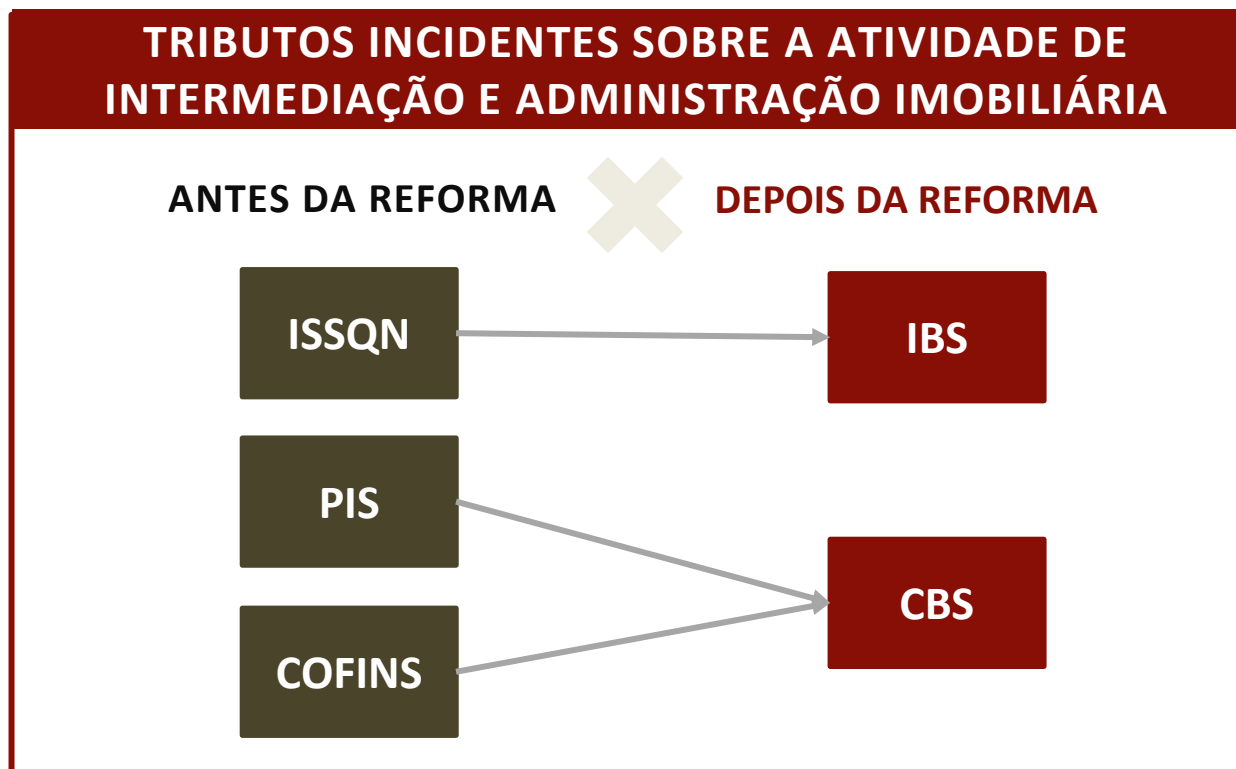
COMO É HOJE



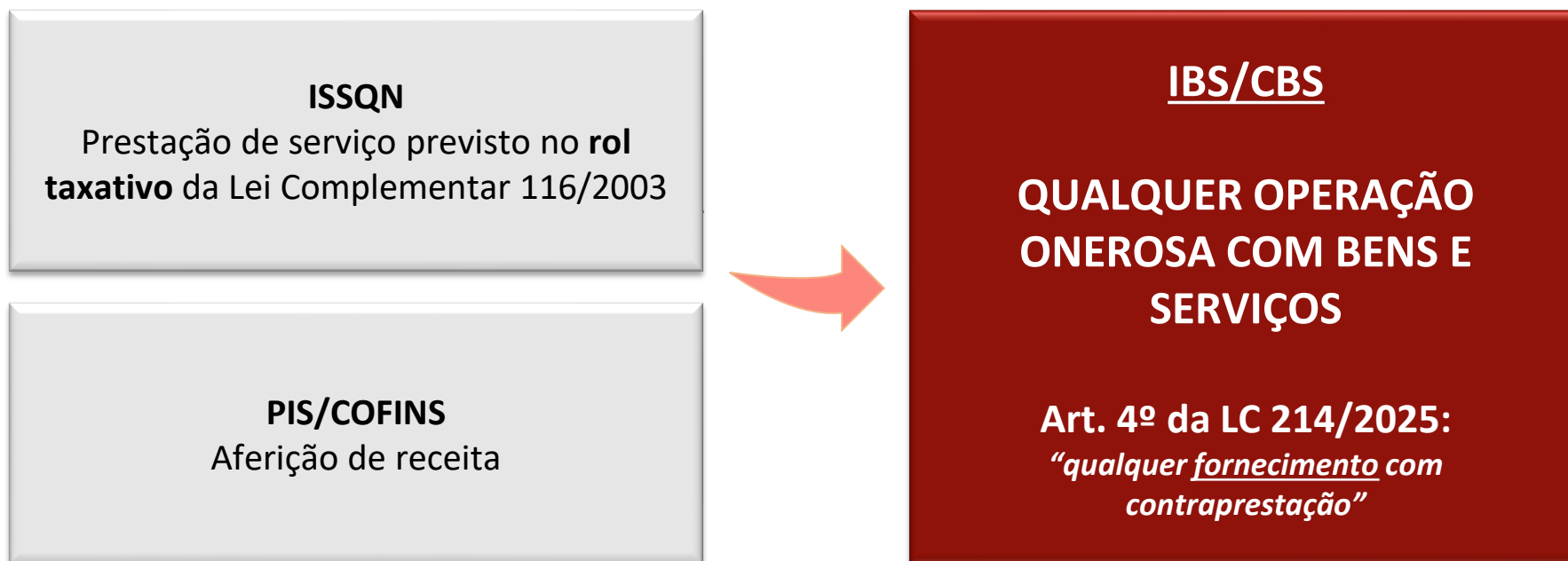
COMO FICARÁ

Valor de venda	R\$ 125,00	Preço sem tributo	R\$ 100,00
PIS + COFINS + ISS	R\$ -10,81	<b>IVA</b>	<b>+ R\$ 25,00</b>
Preço sem tributo	R\$ 114,19	Custo de Venda	R\$ 125,00
Valor de venda	R\$ 250,00	Preço sem tributo	R\$ 200,00
PIS + COFINS + ISS	R\$ -21,63	IVA	R\$ +50,00
Preço sem tributo	R\$ 228,37	Custo de Venda	R\$ 250,00
Valor de venda	R\$ 1.000,00	<b>IVA Operação 2 - 1</b>	<b>R\$ 25,00</b>
PIS + COFINS + ISS	R\$ -86,50	Preço sem tributo	R\$ 1.000,00
Preço sem tributo	R\$ 913,50	IVA (Reg. Específico)	R\$ 125,00
		Custo de Venda	R\$ 1.125,00
		<b>IVA Operação 3 - 2</b>	<b>R\$ 75,00</b>
		<b>Total de tributo</b>	<b>R\$ 118,94</b>
		<b>Total de tributo</b>	<b>R\$ 125,00</b>

# O QUE MUDA COM A REFORMA TRIBUTÁRIA?



# HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA: MUDANÇA DE CONCEITO




# REGIME ESPECÍFICO: OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

- ✓ alienação, inclusive decorrente de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo
- ✓ cessão e ato translativo ou constitutivo onerosos de direitos reais
- ✓ cessão e ato translativo ou constitutivo onerosos de direitos reais
- ✓ serviços de administração e intermediação
- ✓ serviços de construção civil



**ALÍQUOTA**



Regra geral para operações com bens imóveis

**Reduzidas em**  
**50%**

# REGIME ESPECÍFICO: OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS



## **ALERTA**

**O que se submete ao regime específico são as operações e não o contribuinte. Caso a imobiliária tenha outras fontes de receita (intermediação de seguros, consórcios, etc.), cada serviço prestado deverá receber o tratamento tributário próprio.**

## TRIBUTAÇÃO NO DESTINO

*A Reforma Tributária altera completamente o paradigma em relação ao local da tributação, privilegiando o ente em que a riqueza é manifestada (tomador).*

No caso dos bens imóveis, o legislador complementar definiu que o imposto será devido aos entes (estado e município) em que o bem está localizado. A EC 132/2024 autorizou a utilização deste critério para definição do destino da operação, conforme art. 156-A, IV.

Lei Complementar 214/2025:

*Art. 11. Considera-se local da operação com:  
(...)*

*II - bem imóvel, bem móvel imaterial, inclusive direito, relacionado a bem imóvel, serviço prestado fisicamente sobre bem imóvel e serviço de administração e intermediação de bem imóvel, o local onde o imóvel estiver situado;*

# CONTRIBUINTES - INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA



IMOBILIÁRIA  
(PESSOA JURÍDICA)



**ATIVIDADE ECONÔMICA**  
(art. 21, I, a, da LC 214/2025)

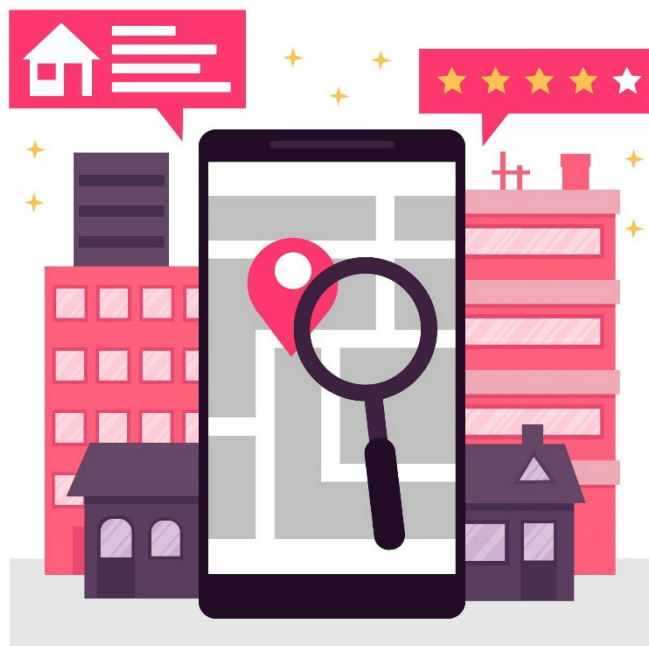


CORRETOR  
(PESSOA FÍSICA)



**DE FORMA PROFISSIONAL**  
(art. 21, I, c, da LC 214/2025)

# PLATAFORMA DIGITAIS



**INTERMEDIADORAS:** a plataforma digital funciona como intermediária de uma transação imobiliária, com funcionalidades que permitem a realização do próprio negócio. É mantida normalmente pela própria imobiliária, que recebe as comissões dos seus usuários pelos serviços prestados no ambiente virtual e utiliza da ferramenta para desenvolver as atividades.



**ANUNCIANTES:** são as plataformas que fornecem mero espaço digital para a divulgação de anúncios e publicidade por parte dos proprietários, corretores e imobiliárias.

# PLATAFORMA DIGITAIS: COMO SERÁ A TRIBUTAÇÃO?



## INTERMEDIADORAS

### **Regime Específico de Bens Imóveis**

Serviço efetivamente prestado é de intermediação e administração imobiliária, ainda que parte das atividades seja desenvolvidas por imobiliárias parceiras e/ou corretores associados.



## ANUNCIANTES

### **Regime Geral**

Não há prestação de serviços de intermediação. A contratação é voltada única e exclusivamente para a veiculação de anúncios em ambiente virtual. A empresa não participa efetivamente do negócio

# PLATAFORMA DIGITAIS: RESPONSABILIDADES

## RESPONSABILIDADE PELO RECOLHIMENTO DO IBS E CBS

*Plataformas digitais podem ser responsáveis pelo pagamento do IBS e da CBS, de forma solidária com o fornecedor, adquirente ou destinatário.*

**Arts. 22 e 23 da Lei Complementar 214/2025**

### Hipóteses:

- Fornecedor domiciliado no exterior;
- Fornecedor domiciliado no país, que seja contribuinte e não registre a operação em documento fiscal eletrônico.

### Enquadramento:

Atua como intermediária entre fornecedores e adquirentes nas operações e controla um ou mais elementos essenciais à operação (cobrança, pagamento, T&Cs ou entrega).

**OBS:** *legislação é expressa no sentido de que a plataforma que realiza somente **publicidade** ou **busca de preços/fornecedores** não se enquadra no conceito de plataforma digital para fins de aplicação da Lei Complementar 214/2025.*

# PLATAFORMA DIGITAIS: RESPONSABILIDADES

As plataformas digitais também são responsáveis por:

- ✓ Informar ao Comitê Gestor e à RFB sobre **operações realizadas**;
- ✓ Quando possível, aplicar o **split payment** (segregação e recolhimento dos tributos na liquidação financeira);

E podem optar por:

- ✓ **Emitir documentos fiscais em nome do fornecedor**, inclusive de forma consolidada;
- ✓ **Pagar o IBS e a CBS** com base nas informações da operação, mantendo a obrigação do fornecedor em relação a eventuais diferenças.

***IMPORTANTE:*** a forma de cumprimento das obrigações acessórias das plataformas digitais ainda serão objeto de regulamento, a ser elaborado pelo Comitê Gestor do IBS e pela Receita Federal.



# REPARTIÇÃO DE RECEITAS – CORRETORES ASSOCIADOS E MODELO DE PARCERIA

## PREVISÃO EXPRESSA

*A Lei Complementar 214/2025 prevê expressamente que cada participante do modelo associativo/parceria será responsável pelo pagamento dos tributos (IBS/CBS) sobre sua parte da remuneração*

LEI COMPLEMENTAR Nº 214/2025

Art. 255. A base de cálculo do IBS e da CBS é o valor:

IV - da operação de administração ou intermediação;

§ 3º Nos serviços de intermediação de bem imóvel, caso o ato ou negócio relativo a bem imóvel se conclua com a **intermediação de mais de um corretor**, pessoa física ou jurídica, será considerada como base de cálculo para incidência do IBS e da CBS a parte da remuneração ajustada com cada corretor pela intermediação, excluídos:

I - os valores pagos diretamente pelos contratantes da intermediação; e

II - os repassados entre os corretores de imóveis.

§ 4º Na hipótese de que trata o § 3º deste artigo, **cada corretor é responsável pelo IBS e pela CBS incidente sobre a respectiva parte da remuneração.**

# LOCAÇÃO POR TEMPORADA: QUAL O REGIME?

## LOCAÇÃO POR TEMPORADA EQUIPARADA A HOTELARIA

*As operações de locação por temporada (menos de 90 dias) não foram contempladas no regime específico de bens imóveis, mas sim no regime destinado a atividade hoteleira.*

## MAS E A INTERMEDIÇÃO DESTE TIPO DE CONTRATO?

A Lei Complementar não deixa claro se as plataformas e imobiliárias que fazem a intermediação também se enquadram neste tratamento.

No entanto, a leitura dos dispositivos do capítulo próprio parece enquadrar as atividades no regime específico destinado à atividade hoteleira.

Art. 253. A locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel residencial por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, com período não superior a 90 (noventa) dias ininterruptos, serão tributados de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos serviços de hotelaria, previstas na Seção II do Capítulo VII do Título V deste Livro.

Art. 278. Para efeitos do disposto nesta Lei Complementar, considera-se serviço de hotelaria o fornecimento de alojamento temporário, bem como de **outros serviços incluídos no valor cobrado pela hospedagem**, em:

I - unidades de uso exclusivo dos hóspedes, por estabelecimento destinado a essa finalidade; ou

II - **imóvel residencial mobiliado**, ainda que de uso não exclusivo dos hóspedes.

# COMO A REFORMA IMPACTARÁ AS EMPRESAS DO SIMPLES NACIONAL?



As empresas seguirão podendo optar pelo Simples Nacional, observados os mesmos limites existentes atualmente (Regime Favorecido)



O contribuinte poderá optar em realizar a **apuração/recolhimento do IBS e da CBS fora da DAS**, mantendo o SN somente para parte federal



A opção por recolher o IBS e a CBS dentro do SN acarretará na **exclusão do contribuinte da cadeia de crédito**, limitando a plenitude da não cumulatividade, o que pode ocasionar a **perda de competitividade** das empresas do SN.

# TRANSIÇÃO





# DESAFIOS: AUMENTO DE COMPLEXIDADE? AUMENTO DE TRIBUTOS?



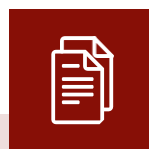
## ADAPTAÇÃO INICIAL

Apesar do objetivo ser a simplificação, a fase inicial será mais desafiadora devido à necessidade de adaptação



## SISTEMA DE GESTÃO

Para garantir conformidade e eficiência



## DEPENDÊNCIA DE REGULAMENTAÇÃO

LC 214/2025 e PL 108/2024



## DOIS SISTEMAS DE APURAÇÃO

**Período de 2026 até 2033**  
Até final da transição as empresas terão que apurar os tributos em sistemáticas distintas (atual e nova)



## IMPREVISIBILIDADE DO MERCADO

Em relação à precificação dos bens e serviços (“como os preços irão se comportar”?)



# CONTATO

[institucional@vbdlaw.com.br](mailto:institucional@vbdlaw.com.br)

+55 (11) 3181-8833

[vbdlaw.com.br](http://vbdlaw.com.br)

R. Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 758 – CJ. 131

Itaim Bibi – São Paulo – SP – CEP 04542-000