

## Reforma tributária sobre o patrimônio de afetação das incorporações imobiliárias

A sucessão de alterações normativas promovidas entre o final de 2023 e 2025 — especialmente a Emenda Constitucional nº 132/2023, a Lei Complementar nº 214/2025, a Lei nº 15.270/2025 e, mais recentemente, a Lei Complementar nº 224/2025 — tem provocado incertezas relevantes no setor imobiliário quanto à estabilidade do Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação (RET – Patrimônio de Afetação) e aos impactos econômico-financeiros das incorporações a partir de 2026.

Parte desse debate tem sido marcada por leituras apressadas que associam a reforma tributária e o ajuste fiscal a um aumento generalizado da carga tributária incidente sobre as incorporações imobiliárias. Uma análise técnica, sistemática e cronologicamente ordenada do novo arcabouço normativo, porém, conduz a conclusão diversa: o RET – Patrimônio de Afetação foi preservado em sua estrutura essencial, inclusive durante o período de transição da reforma do consumo, embora a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos passe a ser influenciada, já a partir de 2026, por fatores externos ao próprio regime, notadamente a nova disciplina de tributação das altas rendas.

Até o exercício de 2026, o regime especial aplicável às incorporações imobiliárias submetidas ao patrimônio de afetação permanece inalterado, com tributação unificada e definitiva do IRPJ, da CSLL, da Contribuição ao PIS/Pasep e da Cofins à alíquota global de 4% sobre a receita mensal efetivamente recebida, adotado o regime de caixa, ou de 1% no caso das incorporações de imóveis residenciais de interesse social.

Não há, nesse período de transição, qualquer elevação de alíquotas ou modificação estrutural do regime, mantendo-se o caráter definitivo do recolhimento, a impossibilidade de restituição ou compensação, a exigência de escrituração contábil segregada e o recolhimento centralizado por meio de CNPJ próprio da incorporação afetada.

Com a entrada em vigor da Lei Complementar nº 214/2025, o legislador integrou expressamente o patrimônio de afetação ao novo sistema do IBS e da CBS, a partir de 1º de janeiro de 2027, com a substituição do PIS e da Cofins.

Para as incorporações cuja afetação do terreno e das acessões, bem como a opção pelo RET, tenham sido formalizadas até 31 de dezembro de 2028, o regime especial permanece aplicável até o recebimento integral do valor das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação, independentemente da data de sua comercialização, com preservação da carga tributária global de 4% (ou de 1% para as incorporações do Programa Minha Casa, Minha Vida).

Nesse período, a alíquota unificada passa a compreender 2,08% a título de IBS e CBS (ou 0,53% para imóveis residenciais de interesse social), e 1,92% a título de IRPJ e CSLL (ou 0,47% nas incorporações de interesse social), evidenciando opção legislativa clara pela estabilidade do regime durante a transição.

## Cenários em 2027 e 2029

A opção pelo Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação implica, a partir de 2027 e durante o período de transição, o afastamento integral de qualquer outra forma de incidência do IBS e da CBS sobre a respectiva incorporação imobiliária, concentrando-se a tributação desses tributos exclusivamente no âmbito do regime especial. Em contrapartida, o incorporador optante pelo RET fica impedido de se apropriar de créditos de IBS e de CBS relativos às aquisições de bens e serviços destinados à incorporação submetida ao patrimônio de afetação, bem como de deduzir os redutores de ajuste e o redutor social na alienação dos imóveis integrantes da incorporação afetada.

### Spacca

Sob a perspectiva do adquirente, o contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS que adquirir imóvel decorrente de incorporação imobiliária submetida ao RET não poderá se creditar desses tributos em relação à aquisição do bem imóvel. Nessa hipótese, contudo, será constituído redutor de ajuste em montante equivalente àquele que seria aplicável caso o imóvel fosse adquirido de não contribuinte do regime regular do IBS e da CBS.

Ademais, os créditos de IBS e de CBS vinculados a custos e despesas indiretos suportados pela incorporadora e apropriados à incorporação afetada deverão ser estornados, em consonância com a natureza substitutiva e definitiva do regime especial. Os montantes de IBS e de CBS recolhidos no âmbito do RET do patrimônio de afetação serão distribuídos entre as parcelas estadual, distrital e municipal do IBS e a CBS na proporção das respectivas alíquotas de referência.



A partir de 1º de janeiro de 2029, o regime tributário se alterará para novas incorporações afetadas, nas quais o RET passa a abranger exclusivamente o IRPJ e a CSLL, deixando o IBS e a CBS de integrar o RET – Patrimônio de Afetação. Nessas hipóteses, as operações passarão a submeter-se ao regime específico de tributação das operações com bens imóveis, com aproveitamento de créditos, redução de alíquotas em 50% e aplicação dos redutores de ajuste e do redutor social. Não se trata, contudo, de revogação do RET, mas de redefinição prospectiva do seu alcance.

Nesse contexto, revela-se infundada a controvérsia acerca da suposta incidência da Lei Complementar nº 224/2025 sobre o RET do patrimônio de afetação das incorporações imobiliárias gerais. A LCP 224/2025, ao instituir a redução linear de incentivos e benefícios fiscais federais, restringe

expressamente seu campo de incidência aos benefícios discriminados no demonstrativo de gastos tributários anexo à Lei Orçamentária Anual de 2026 ou aos regimes exaustivamente listados no artigo 4º, § 2º, II, da referida lei complementar. O RET do patrimônio de afetação não integra esse rol nem é individualizado no demonstrativo de gastos tributários, razão pela qual não se submete à elevação de carga decorrente da redução linear ali prevista.

A exclusão específica do RET – Patrimônio de Afetação vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida do elenco de incentivos e benefícios não alcançados pela redução linear estabelecida pela LCP 224/2025 não implica na elevação de 10% da alíquota aplicável sobre as receitas das demais incorporações afetadas.

A exclusão expressa do RET – Patrimônio de Afetação vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida é justificada pela discriminação dos respectivos benefícios no demonstrativo de gastos tributários anexo à Lei Orçamentária Anual de 2026. Assim, não havendo exceção expressa, os benefícios tributários correspondentes ao Programa Minha Casa, Minha Vida seriam alcançados pela regra veiculada pelo inciso I do §2º, do artigo 4º da LCP 224/2025.

A Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026 (posterior à LCP 224/2025) fixou em 2,08% a alíquota unificada do IBS e da CBS no âmbito do RET – Patrimônio de Afetação (e em 0,53% para incorporação de imóveis residenciais de interesse social) e manteve o percentual de 1,92% sobre a receita mensal recebida pela incorporadora para o pagamento do IRPJ e da CSLL (0,47% para incorporação de imóveis residenciais de interesse social), ratificando-se, destarte, que o regime especial de tributação das incorporações imobiliárias gerais não é alcançado pelas regras de redução de benefícios e incentivos fiscais da LCP 224/2025.

## Outras leis

Embora a previsibilidade tributária das incorporações imobiliárias tenha sido preservada, ao menos para as incorporações afetadas até 31/12/2028, o equilíbrio econômico-financeiro dos empreendimentos foi impactado por regras tributárias alheias ao RET – Patrimônio de Afetação já a partir de 2026.

A Lei nº 15.270, de 26 de novembro de 2025, ao instituir a tributação mensal e anual das altas rendas, introduziu elementos que repercutem diretamente no fluxo de caixa de sócios, investidores e beneficiários das incorporações imobiliárias. Dentre esses elementos destacam-se a retenção de imposto de renda na fonte, à alíquota de 10%, sobre lucros e dividendos pagos a pessoas físicas em montante superior a R\$ 50 mil mensais, a partir de janeiro de 2026, a criação de mecanismos de tributação mínima anual sobre altas rendas e as regras de transição que preservam a isenção apenas para lucros distribuídos até 2028, desde que objeto de deliberação até 31 de janeiro de 2026.

Embora tais normas não interfiram diretamente na apuração dos tributos no âmbito do RET – Patrimônio de Afetação, elas afetam a remuneração do capital investido, a estrutura de distribuição de resultados e, por consequência, os modelos de viabilidade econômico-financeira tradicionalmente adotados pelas incorporadoras.



## Conclusão

O cenário que se projeta, portanto, é mais sofisticado do que a dicotomia simplista entre aumento ou redução de carga tributária. O RET do patrimônio de afetação permanece íntegro e estável, inclusive durante a transição para o IBS e a CBS, e não foi alcançado pela Lei Complementar nº 224/2025. O verdadeiro desafio para o setor imobiliário desloca-se do plano estritamente tributário da incorporação para a análise integrada entre a tributação da pessoa jurídica, a tributação da renda dos investidores e a engenharia financeira dos empreendimentos, impondo a revisão criteriosa dos estudos de viabilidade econômico-financeira já a partir de 2026.

**Autores:** Marcos Pires