



O que muda na locação e na venda de imóveis com a Reforma Tributária?

Confira como funcionará a migração do sistema atual para o IVA Dual (IBS e CBS) no setor imobiliário brasileiro.

2

Fazendários em Pauta

Informativo do Sindicato dos
Fazendários do Município do
Recife nº 07 - Julho/26



Na Reforma Tributária, venda de imóveis e construção têm redução de 50% e limite para investidores

3



Cartórios registram alta na doação de bens imóveis a herdeiros

4



Fisco Saúde prorroga prazo de adesão ao plano para os associados do Afrem

5

Reforma Tributária: entenda as novas regras para a venda e o aluguel de imóveis

A regulamentação da Reforma Tributária (PLP 68/2024) traz mudanças significativas para o mercado imobiliário brasileiro. O novo modelo substitui tributos como PIS, Cofins, ICMS e ISS pelo Imposto sobre Valor Agregado (IVA Dual) — dividido entre a CBS (federal) e o IBS (estadual e municipal). Para proteger o setor de um encarecimento excessivo na compra e locação, a legislação fixa um regime específico com reduções de alíquota e deduções na base de cálculo.

A seguir, confira como o novo sistema afeta proprietários, inquilinos, investidores e construtoras.



O texto regulamentado pelo Congresso Nacional estabelece teto de faturamento para pessoas físicas, cria descontos nas alíquotas do setor e institui abates fixos na base de cálculo de imóveis residenciais.

Aluguel residencial ganha desconto de 70% na alíquota e abatimento mensal

A locação de imóveis passa a contar com um tratamento tributário diferenciado para evitar o repasse de custos ao inquilino final:



Pessoas físicas comuns: Quem aluga imóveis esporadicamente continua recolhendo apenas o Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF).



Gatilho de habitualidade: A pessoa física só passa a pagar o IVA Dual (IBS/CBS) se a receita bruta anual com locação ou arrendamento ultrapassar R\$ 240 mil — regra que não se aplica a quem obtém esse rendimento a partir de até dois imóveis.



Alíquota reduzida: Nas operações tributadas, o setor imobiliário terá um desconto de 70% sobre a alíquota geral do IVA. No final dos cálculos, a alíquota efetiva para locação será de 8,4%.



Redutor social: Para aluguéis residenciais, a lei determina a dedução fixa de R\$ 600 mensais por imóvel na base de cálculo do imposto, valor que será corrigido anualmente pelo IPCA.



OBS: Para as empresas que alugam imóveis comerciais de locadores contribuintes regulares do imposto, o valor pago a título de IBS e CBS poderá ser reaproveitado como crédito tributário.

Na Reforma Tributária, venda de imóveis e construção têm redução de 50% e limite para investidores

A compra e venda de imóveis novos e usados também passa por uma diferenciação entre operações pontuais e atividades empresariais.

Venda eventual por pessoa física: A comercialização esporádica de bens do patrimônio pessoal não sofre incidência do IVA Dual, permanecendo sujeita unicamente ao IRPF sobre o Ganho de Capital (com alíquotas entre 15% e 22,5%).

Investidores de mercado: A pessoa física é equiparada a pessoa jurídica para fins fiscais quando alienar mais de três imóveis no mesmo ano, desde que os bens tenham sido adquiridos nos cinco anos anteriores.

Deduções no valor final: A base de cálculo da venda exclui o custo de aquisição do terreno e prevê o abatimento de R\$ 100 mil (redutor social) por unidade residencial nova alienada.

Construtoras e incorporadoras: As empresas do setor terão redução de 50% na alíquota do IVA. Na prática, uma alíquota geral de 28% resulta em uma taxa de 14% sobre a operação.

Cronograma da transição da Reforma Tributária (2026 – 2033)



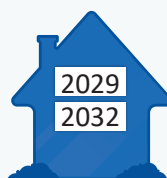
(Ano-Teste): Teste dos sistemas com alíquotas simbólicas (0,9% de CBS e 0,1% de IBS), sem aumento de carga (valores compensados no PIS/Cofins).



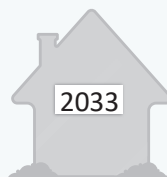
(Virada Federal): Entrada em vigor definitiva da CBS e extinção do PIS e da Cofins.



(Ajustes): Consolidação do sistema federal e preparação tecnológica do Comitê Gestor do IBS.



(Transição Estadual e Municipal): Substituição gradual do ICMS e do ISS pelo IBS, à razão de 10% de transição ao ano.



(Sistema Pleno): Extinção definitiva do ICMS e do ISS. O IBS assume 100% da operação, concluindo a implementação do IVA Dual.



Reforma Tributária e herança: cartórios registram alta na doação de bens imóveis a herdeiros

A antecipação no planejamento sucessório ganhou força com os dados do Colégio Notarial do Brasil (CNB), que apontam a formalização de 185.861 escrituras de doação de imóveis em 2025. O volume representa um salto de 59% na comparação com os 116.225 atos registrados em 2020, movimento impulsionado tanto pelos cartórios físicos quanto pela plataforma digital e-notariado.

A principal razão para essa "corrida aos cartórios" é a mudança na regra do ITCMD (Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação) com a Reforma Tributária. Conforme o texto da Emenda nº 132/2023, a alíquota passa a ser obrigatoriamente progressiva em todo o país — podendo atingir o teto de 8% conforme o valor do patrimônio —, substituindo o modelo de taxas fixas praticado anteriormente por diversos estados.

Além do encarecimento pelas alíquotas mais altas, a base de cálculo do tributo estadual sofrerá alterações relevantes. O imposto deixará de tomar como referência o valor venal ou patrimonial do imóvel, passando a incidir sobre o valor de mercado do bem, que costuma ser significativamente maior e eleva a conta final paga pelos contribuintes.



Expediente

Fazendários em Pauta

Sindicato dos Fazendários do Município do Recife - **Afrem Sindical**
Edição: **julho/2026**

Rua Professor Andrade Bezerra,
64, Parnamirim, Recife-PE,
CEP: 52.060-270
Fones: 3441-6044 / 99756-0826

www.afremsindical.org.br
afremsindical@afremsindical.org.br
[@afremsindical](https://www.instagram.com/afremsindical)

Diretoria Executiva Biênio: 2026/2027

Presidente: **Fábio Macêdo**
Secretário-geral: **João Victor**
Dir. de Assuntos Sindicais: **Manfredo Sarda**
Dir. Social: **José Anchieta**

Diretor de Aposentados: **Antônio Gomes**
Dir. Administrativo-Financeiro: **Luiz Ferreira**
Suplente: **Hélio Max e Filipe Pinho**

Jornalista responsável e edição: **Andréa Pessoa**
e-mail: andrea.pessoa14@gmail.com
Projeto gráfico e diagramação: **Alexandre Oliveira**
e-mail: alexandre@afrem.org.br

Fisco Saúde prorroga prazo de adesão ao plano para os associados do Afrem Sindical



A campanha de adesão ao Plano Fisco Saúde, com condições exclusivas, foi prorrogada. Os associados do Sindicato dos Fazendários do Recife (Afrem Sindical) têm uma nova oportunidade de adesão até o dia 31 de dezembro.

Com a prorrogação, o valor da taxa de adesão permanece reduzido, custando apenas o equivalente a uma mensalidade da faixa etária do novo beneficiário.

A direção do Sindicato dos Fazendários do Recife explica que essa condição especial é fruto de uma negociação estratégica entre as instituições. O interessado terá acesso à rede hospitalar de Pernambuco, incluindo centros de referência como o Memorial São José, Hospital Português, Santa Joana e a Rede D'Or, entre outros.

Para aproveitar o benefício, o interessado deve solicitar a declaração de filiado junto ao Afrem Sindical e, em seguida, dirigir-se ao Fisco Saúde para a assinatura do contrato.

Vale lembrar que a redução de carências é aplicada conforme a portabilidade legal; nos demais casos, aplicam-se os prazos regulamentares vigentes.



Confira as condições do Fisco Saúde:

- 1- Ausência de doença preexistente grave ou lesão preexistente grave:** A equipe médica do Fisco Saúde avaliará o formulário da "Declaração de Saúde" (padrão ANS), que será preenchido no momento da inscrição no Fisco Saúde, bem como realizará uma perícia. Não se enquadrando nessa hipótese haverá o pagamento integral da taxa de adesão.
- 2- Taxa de Adesão:** A taxa de adesão deve ser paga no momento da inscrição.
- 3- Carência:** Aplicável a redução de carências conforme portabilidade legal. Se não tiver direito à portabilidade legal nos termos da regulamentação vigente, cumprirá integralmente as carências e cobertura parcial temporária para doenças e lesões pré-existentes aplicável.



Serviço: Fisco Saúde: (81) 3126-7713 | cadastro@fiscosaudepe.com.br

