

# REFORMA EM MOVIMENTO

## ACOMPANHE CADA PASSO DA TRANSFORMAÇÃO TRIBUTÁRIA

Edição 12 - 11/07/2025

Departamento Jurídico Tributário

### Reforma Tributária

#### Destaques da semana!

de 04 a 10 de julho de 2025

#### **Tributação de bebidas: especialista recomenda modelo híbrido com foco em unidades**

Jeffrey Drope, pesquisador da Escola de Saúde Pública Johns Hopkins Bloomberg (EUA) e diretor do grupo Economics for Health, defende que o Imposto Seletivo adotado na reforma tributária brasileira tenha estrutura híbrida, combinando ad rem (por unidade) e ad valorem (por valor).

Segundo Drope, o componente ad rem deve representar ao menos 50% do tributo, por ser mais eficaz na elevação dos preços de produtos mais baratos e na redução das diferenças entre marcas. Ele alerta que uma participação baixa desse modelo pode ser “potencialmente catastrófica” para o controle de preços, especialmente no caso da cerveja.

#### **Padronização das NF Eletrônicas está em fase de testes**

Iniciou em 01/07 a fase de testes da padronização das notas fiscais eletrônicas no Brasil, com a implementação obrigatória prevista para janeiro de 2026. A mudança faz parte da regulamentação da reforma tributária do consumo, que prevê um sistema unificado em todo o território nacional.

Para o setor privado, a mudança traz impactos operacionais e tecnológicos, exigindo adequações nos sistemas de emissão e transmissão de notas fiscais. Prestadores de serviços, comércio e indústrias precisarão adaptar suas soluções fiscais ao novo modelo.

No caso dos municípios, a principal mudança é a inclusão de campos para IBS e CBS nas notas fiscais de serviços e o envio dessas informações à Receita Federal. No entanto, não há exigência de adoção de um sistema nacional único de emissão, como muitos interpretaram inicialmente.

Especialistas têm alertado que os municípios não são obrigados a abandonar seus sistemas locais. A obrigação é apenas de compartilhar os dados fiscais com o ambiente unificado — e mesmo essa exigência ainda é motivo de debate, inclusive quanto a eventuais penalidades por não cumprimento.

# REFORMA EM MOVIMENTO

## ACOMPANHE CADA PASSO DA TRANSFORMAÇÃO TRIBUTÁRIA

### Aproveitamento dos créditos de PIS e COFINS com a implementação da CBS

Em 2027 a Reforma Tributária passará da fase teste, iniciando de forma efetiva a cobrança da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e do Imposto Seletivo (IS), extinguindo o PIS, Cofins e IOF Seguros.

As empresas que possuem créditos de PIS e COFINS devem estar atentas a Lei Complementar nº 214/2025 que passa a estabelecer as regras para utilização do saldo credor de PIS e COFINS.

A partir de 1º de janeiro de 2027, os créditos de PIS e COFINS não utilizados até então, poderão ser aproveitados por meio de **ressarcimento em dinheiro** ou **compensação cruzada**, desde que cumpram os requisitos para utilização nessas modalidades.

O direito se utilização do saldo credor abrange créditos do regime não cumulativo, crédito presumido sobre o estoque de bens materiais existente em 1º de janeiro de 2027 e bens recebidos em devolução a partir de 1º de janeiro de 2027, relativos a vendas realizadas anteriormente à referida data, podendo ser utilizado somente para compensar com a CBS.

## Reforma Tributária e o novo regime das operações com imóveis

A Lei Complementar nº 214/25, editada no contexto da EC 132/23, inaugura um regime específico para operações com bens imóveis. Entre os principais impactos, destacam-se:

### **Estarão sujeitos ao IBS e a CBS, as seguintes operações com bens imóveis:**

As atividades de construção civil, alienação, inclusive decorrente de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo, locação, cessão onerosa e arrendamento, administração e intermediação passam a seguir regras próprias. O legislador buscou uniformizar a tributação dessas operações e garantir maior previsibilidade.

### **Novos critérios para pessoa física:**

A pessoa física poderá ser considerada contribuinte caso atinja receita superior a R\$ 240 mil ou R\$ 288 mil, dependendo do ano, ou realize mais de três operações no ano. Assim, operações antes consideradas “eventuais” podem ser tributadas, exigindo atenção redobrada. Pessoas jurídicas são, em regra, sempre consideradas contribuintes.

### **Imóvel em garantia:**

Nos casos de alienação de imóvel dado em garantia a credor sujeito ao regime específico, se o credor consolidar a propriedade, não há incidência do novo regime. Na alienação do bem pelo credor, aplicam-se as regras de IBS e CBS que seriam aplicadas caso a alienação fosse feita pelo prestador da garantia.

### **Locação de curta duração:**

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.

### **Fato gerador:**

A tributação pode ocorrer na alienação, com a efetiva transferência ou na assinatura de promessa de venda, mesmo sem registro. Além disso, o “valor de referência” do imóvel servirá como indício para fiscalização, promovendo maior controle, mas podendo gerar discussões.

### **Base de cálculo:**

Inclui valor da operação, juros, variações monetárias, multas e descontos condicionados. Introdução do “valor de referência” para apuração, publicado no SINTER, porém apenas como indicativo.

# POR DENTRO DA REFORMA TRIBUTÁRIA

## **Redutor de ajuste e redutor social:**

Na alienação de bem imóvel por contribuinte sujeito ao regime regular poderá haver redução da base de cálculo, em montante equivalente ao redutor de ajuste. Serve para corrigir cumulatividade. O redutor de ajuste é valor vinculado ao bem imóvel que será aplicado a partir de 2027 e será utilizado exclusivamente para reduzir a base de cálculo na operação tributada.

Além disso, há um redutor social fixo para alienações de imóveis residenciais novos ou lotes residenciais, estimulando a construção e venda habitacional. Poderá ser deduzido da base de cálculo do IBS e da CBS redutor social no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por bem imóvel residencial novo e de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por lote residencial, até o limite do valor da base de cálculo, após a dedução do redutor de ajuste.

## **Alíquotas reduzidas:**

As locações e cessões onerosas terão alíquota de apenas 30%, enquanto as alienações, 50%. Essa diferenciação busca adequar a carga tributária à natureza das operações.

## **Regimes especiais e transição:**

Incorporação e parcelamento iniciados antes de 2029 poderão optar por regimes especiais, com alíquotas menores e base simplificada. Nos regimes especiais, veda-se a apropriação de créditos e deduções de redutores. O pagamento é definitivo. Uma medida que, embora possa reduzir a carga, exige análise cautelosa.