

2025

Charneski
ADVOGADOS

**Grupo de Estudos de
Direito de Família e
Sucessões do IARCS**

**Planejamento Sucessório nas
Operações Imobiliárias:
Impactos da Reforma Tributária**

www.charneski.com.br

 [heroncharneski](#)

 [@heroncharneski](#)

 heron@charneski.com.br

2025

Heron Charneski

**Doutor e Mestre em Direito Tributário (USP).
Mestre em Direito Comercial Internacional
(University of California, Davis).**

Advogado, Contador e Parecerista.

**Sócio-fundador do Charneski Advogados.
Presidente do IGET (Instituto de Gestão
Empresarial de Tributos).**



✉ heron@charneski.com.br

in <https://www.linkedin.com/in/heroncharneski/>

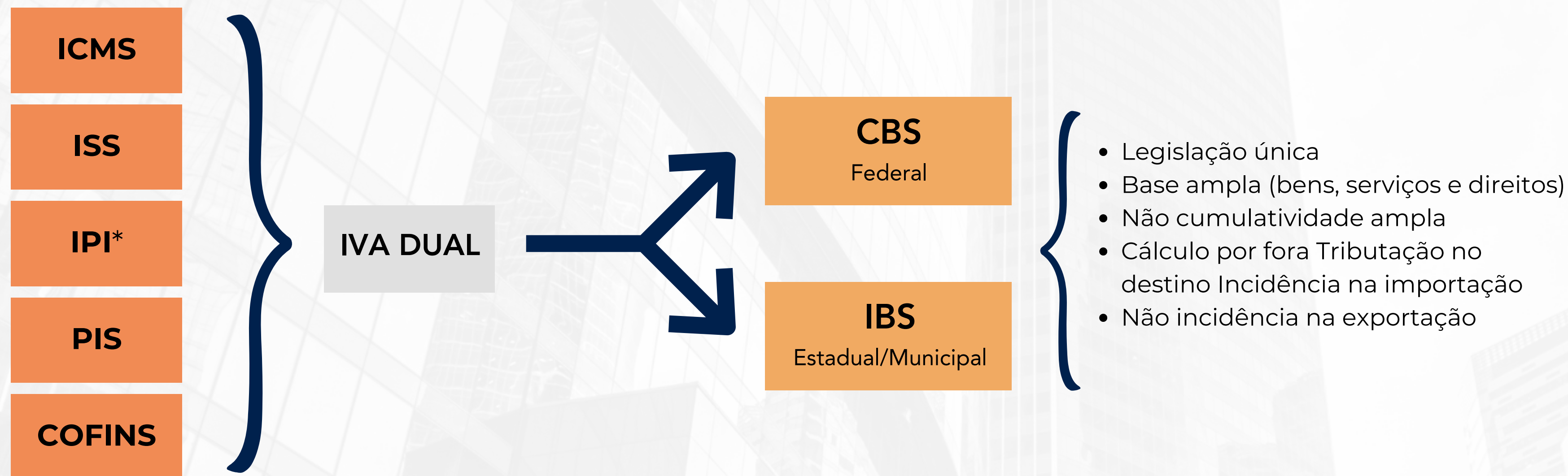
ig [@heroncharneski](https://www.instagram.com/heroncharneski)

ENTENDENDO A REFORMA TRIBUTÁRIA

DO ATUAL PARA O NOVO SISTEMA DE
TRIBUTAÇÃO



O QUE MUDA COM A RTC?



*IPI mantido para determinados bens produzidos na Zona Franca de Manaus

Simple Nacional e MEI: novos tributos serão embutidos na alíquota única e gradualmente substituirão os existentes.

CRONOGRAMA DE TRANSIÇÃO

2026

Ano-teste
(informacional)

CBS - 0,9%

IBS - 0,1%

Compensação com
PIS/COFINS
ou
**dispensa do
pagamento**

2027

Extinção
PIS/COFINS

CBS integral

Compensação do
IBS (0,1%) com CBS

Redução a zero
das alíquotas do
IPI (exceção ZFM)

2029-2032

Transição do ICMS
e do ISS para o IBS

Aumento gradual
da alíquota do IBS
e redução gradual
das alíquotas do
ICMS e do ISS

Fim dos incentivos
fiscais em 2032

2033

Vigência integral
do novo modelo e
extinção do ICMS e
do ISS

MUDANÇAS NA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS



ATUAL CENÁRIO

IRPF

- **15% até 22,5%, pela sistemática do ganho de capital**

PJ Lucro Presumido e Regime Cumulativo

- **IRPJ:** 15% e adicional de 10% sobre a parcela que exceder R\$ 20.000,00 ao mês, ambos sobre 8% da receita
- **CSLL:** 9% regra geral, sobre 12% da receita
- **PIS:** 0,65% sobre a receita, se estoque
- **COFINS:** 3% sobre a receita, se estoque
- **TOTAL ESTIMADO:** 6,73% sobre a receita

PJ Lucro Real e Regime Não Cumulativo

- **IRPJ:** 15% e adicional de 10% sobre a parcela que exceder R\$ 20.000,00 ao mês, ambos sobre o lucro real
- **CSLL:** 9% regra geral, sobre a base ajustada
- **PIS:** 1,65% sobre a receita, se estoque
- **COFINS:** 7,6% sobre a receita, se estoque
- **TOTAL ESTIMADO:** 34% sobre o lucro e 9,25% sobre a receita

NOVO CENÁRIO

- **Pessoas físicas** passam a ser contribuintes de IBS/CBS se realizarem atividades com intuito comercial:
- Vender, no ano-calendário anterior, **mais de 1 imóvel por ele construído**, desde que tenha sido construído pelo próprio alienante nos últimos 5 anos; ou
- Vender, no ano-calendário anterior, **mais de 3 imóveis em geral**, desde que estejam no patrimônio do contribuinte há menos de 5 anos.

- **Pessoas jurídicas** são contribuintes de IBS/CBS independente do regime tributário - lucro real ou presumido.
- **Nas operações de venda de bens imóveis, a base de cálculo será:**

BASE DE CÁLCULO IBS/CBS = VALOR DE ALIENAÇÃO – REDUTORES

SITUAÇÕES PRÁTICAS

Exemplo 1 - Pessoa Física Vendedora

Felipe adquiriu 4 apartamentos **entre 2022 e 2024**, totalizando um investimento de R\$ 1.000.000,00. Em 2027, ele pretende vendê-los por R\$ 2.000.000,00. Como venderá mais de três imóveis adquiridos há menos de cinco anos, será considerado contribuinte regular do IBS e da CBS. Na apuração do tributo, poderá deduzir R\$ 1.000.000,00 (referente ao custo dos imóveis, sem atualização pelo IPCA), e R\$ 100.000,00 (a título de redutor social).

SITUAÇÕES PRÁTICAS

Exemplo 1 - Pessoa Física Vendedora

Situação Atual - Antes da Reforma

- **Ganho de Capital:** R\$ 2.000.000,00 - R\$ 1.000.000,00 = R\$ 1.000.000,00
- **Alíquota Média de IRPF sobre o GCAP:** 22,5%
- **Tributo devido:** R\$ 1.000.000,00 x 22,5% = R\$ 225.000,00

Situação com a Reforma Tributária - Após 2026

- **Dedutíveis na apuração de IBS e CBS:**
 1. **Custo de aquisição corrigido (IPCA):** R\$ 1.030.000,00
 2. **Redutor social (R\$ 100.000,00 para imóveis residenciais):** R\$ 100.000,00

Total de deduções: R\$ 1.130.000,00

Base de cálculo para tributação: R\$ 2.000.000,00 – R\$ 1.130.000,00 = R\$ 870.000,00

IBS/CBS (~14%) = R\$ 121.800,00

+ o IRPF...

SITUAÇÕES PRÁTICAS

Exemplo 2 - Pessoa Jurídica Vendedora

Empresa Imobiliária no Lucro Presumido

Contexto:

- Empresa no **regime do lucro presumido**, com atividade imobiliária.
- Aquisição de **terreno por R\$ 1.000.000,00**.
- Realização de **obras e melhorias (R\$ 800.000,00) + encargos financeiros (R\$ 100.000,00)**.
- Venda do imóvel **por R\$ 5.000.000,00**, para uso **comercial**.

Situação Atual (antes da Reforma Tributária):

- **Tributação pelo lucro presumido (alíquota efetiva média de 6,73%):** sobre o valor da receita bruta da venda.
- **Cálculo do tributo:** $R\$ 5.000.000,00 \times 6,73\% = R\$ 336.500,00$

Situação com a Reforma Tributária (após 2026):

- **Dedutíveis aplicáveis:**
 1. **Custo de aquisição do terreno (ajustado):** R\$ 1.030.000,00
 2. **Obras e benfeitorias:** R\$ 800.000,00
 3. **Encargos financeiros diretamente vinculados:** R\$ 100.000,00

Total de deduções: R\$ 1.930.000,00

- **Nova base de cálculo:** $R\$ 5.000.000,00 - R\$ 1.930.000,00 = R\$ 3.070.000,00$
- **IBS/CBS (~14%)** = R\$ 429.800,00

+ o IRPJ/CSLL, mesmo sem PIS/COFINS

MUDANÇAS NA LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS



ATUAL CENÁRIO

IRPF	PJ Lucro Presumido e Regime Cumulativo	PJ Lucro Real e Regime Não Cumulativo
7,5 a 27,5% conforme tabela progressiva	• IRPJ: 15% e adicional de 10% sobre a parcela que exceder R\$ 20.000,00 ao mês, ambos sobre 32% da receita • CSLL: 9% regra geral, sobre 32% da receita • PIS: 0,65% sobre a receita • COFINS: 3% sobre a receita • 14,53% sobre a receita	• IRPJ: 15% e adicional de 10% sobre a parcela que exceder R\$ 20.000,00 ao mês, ambos sobre o lucro real • CSLL: 9% regra geral, sobre a base ajustada • PIS: 1,65% sobre a receita • COFINS: 7,6% sobre a receita • 34% sobre o lucro e 9,25% sobre a receita

NOVO CENÁRIO

- **Pessoas físicas** passam a ser contribuintes de IBS/CBS nas hipóteses:
 - Possuírem **mais de 3 imóveis alugados com receita anual superior a R\$ 240 mil**; ou
 - A **receita total no ano corrente oriunda da locação exceder R\$ 288 mil**.
- **Para as pessoas jurídicas** todas as receitas de locação passam a ser tributadas pelo novo sistema.
- A legislação estabelece um **redutor de 70%** sobre a **alíquota padrão do IBS/CBS**.
- Locação em zonas históricas ou áreas críticas de recuperação urbanística, delimitadas pelos municípios, a redução das alíquotas será ainda maior: **80% sobre as alíquotas de referência do IBS e CBS**
- Locações residenciais inferiores a 90 dias, a tributação seguirá o regime diferenciado de hotelaria, com **redução de 40% na alíquota nas alíquotas de referência de IBS e CBS**

SITUAÇÕES PRÁTICAS

Quadro Comparativo - Empresa Locadora de Imóveis Residenciais

Receita Mensal: R\$ 80.000,00 | 10 Unidades locadas

Cenário	Alíquota Nominal	Base de Cálculo	Tributo Mensal
Modelo atual (PIS/COFINS cumulativo)	3,65%	R\$ 80.000,00	R\$ 2.920,00
Regime de transição (CBS) - opção até 31/12/2025	3,65% (sem créditos)	R\$ 80.000,00	R\$ 2.920,00
Regime permanente (CBS + IBS)	8,4%	R\$ 74.000,00*	R\$ 6.216,00

*Base reduzida com aplicação de redutor social de R\$ 600,00 por imóvel, sem considerar créditos de IBS/CBS, que podem tornar a alíquota efetiva menor.

POSSÍVEIS MUDANÇAS NO ÂMBITO DO ITCMD - PLP 108/2024



O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 108/2024

Possíveis Mudanças no ITCMD

- **Ampliação das hipóteses de incidência.** Previdência Privada: PGBL (independente do prazo de aplicação); e VGBL (últimos 5 anos); transmissão onerosa para incapazes, perdão de dívida entre partes vinculadas sem justificativa pontual.
- **Progressividade das alíquotas :** Já adotada em alguns Estados (RS), passa a ser obrigatória. Senado fixará alíquota máxima. Estados com alíquota fixa (SP) deverão se adequar.
- **“Grande patrimônio”:** A proposta exige que os estados definam, por lei estadual, o que seria considerado "grande patrimônio". Nesses casos, aplica-se automaticamente a alíquota máxima, sem progressividade
- **Base de cálculo:** A base de cálculo deve corresponder ao valor de mercado do bem ou direito transmitido, ajustado conforme a legislação estadual. Impacto na transmissão de participações societárias de sociedades fechadas, hoje feitas a valor de custo/venal (SP).
- **Local de Cobrança:** O imposto será devido ao estado de domicílio do falecido, e não mais ao local onde se processa o inventário.
- **Trusts e Estruturas Similares:** Bens e direitos em Trust serão considerados do instituidor até o seu falecimento. Se a distribuição ocorrer durante a vida do instituidor, será considerada uma doação, sujeita à tributação do ITCMD.

Herança e Doação

Fazenda paulista afasta ITCMD da doação de imóvel no exterior

A Secretaria da Fazenda e Planejamento do Estado de São Paulo

de um contribuinte que não tenha Imposto de Renda, Causa Morte e Óbito (ICMD) sobre imóveis localizados no exterior, mesmo que o imóvel esteja no Brasil. O entendimento agrada especialistas por reconhecer a isenção, mesmo sem aplicar a decisão do Supremo Tribunal Federal (STF), em interpretação geral, que vem a corroborar o ponto quando o doador está no exterior (Irra 828).

Na resposta à consulta, a Sefes

do pela lei estadual nº 10.705/2000 e regulamentado pela Decreto nº 46.653/2002. Em nenhuma das duas normas há

Por outro lado, o Estado destaca que invade o ICMID sobre a participação societária em empresa nacional ou estrangeira, assim como bens móveis, títulos e créditos (artigo 3º, incisos I e II). Portanto, no caso concreto,

Apesar de a consulta ser parcialmente e não totalmente vinculada ao contribuinte, especialistas entendem que não era necessário aplicar a decisão do STJ no Tema 825 ao caso. No ano de 2012, a Corte declarou inconstitucionais dispositivos da Lei 9.249/96 que previam a inci-

É o que explica Mathews Russo, do Buenos Los Lawyers. "A legislação não aborda o tema de

A discussão no Supremo foi diferente da situação abordada pelo contribuinte na seleção de causa! respondida pela Seção, afirma Ana Carolina Morgenthaler.

A resposta à consulta cita a *jurisprudência* do STJ, "A SC está correta ao dizer que a legislação atualmente em vigor determina que, no caso de bens imóveis, em competência para cobrar o RMD o Estado no qual o bem imóvel está localizado", afirma.

A resposta à consulta cita a *jurisprudência* do STJ, "A SC está correta ao dizer que a legislação atualmente em vigor determina que, no caso de bens imóveis, em competência para cobrar o RMD o Estado no qual o bem imóvel está localizado", afirma.

de 2013, que instituiu a reforma tributária. Para Eduardo Dias, do Escritório Advogados Associados, no entanto, a reforma mudou a dinâmica de cobrança do imposto e, assim, a resposta da Secretaria de Fazenda.

que o artigo 18 da emenda visa a prever que o IIRB não pode ser constituído com base no poder de decisão diplomático ou da credito, e não só com base no interior diplomático.

A conclusão simplesmente ignora isso e responde com a prevista constitucional antiga, *in referat*, de Diamantino. Há a ênfase, criando uma bomba que não precisava ser criada, de que o advogado A. tem uma tradição estabelecida que coligância é válida se prevista

SP interpretou a

continuar
plicando a lei"
Alexandre Navarro

Quando julgou o Tema nº 5, dia Natividade, o Supremo rejeitou essa necessidade de lei complementar (que exige quórum maior para aprovação do e a lei ordinária).

São Paulo não poderia continuar aplicando a lei estadual struente, mas deveria ter editado nova legislação. "São Paulo impertinente a reforma de modo a tender que podia continuar aplicando a lei, mas aquela lei não morria, não tinha base constitucional", diz. "Se depois de uma hora, não é possível

No Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo (Alegsp), foi aprovado o Projeto de Lei nº 2.302/2024, para atualizar a lei que rege a cobrança do ICMS. Ele está expressamente a co-

Um caso muito parecido ao consultado já chegou ao Supremo para análise pelos ministros. Neste caso, os contribuintes contestaram a cobrança de IPI sobre a aquisição de uma empresa localizada no exterior por alguém que mora no país. O argumento deles con-

Segundo o ministro do ST Kassio Nunes Marques, no entanto, a lei complementar é necessária apenas quando o deador mora no exterior, ou o in-

tro país. "Se não os desafios e os recursos do Brasil poderão o Estado do Rio de Janeiro exercer plenamente a sua competência, para instituir o ICMD sobre os ativos financeiros hereditários pelos comentários em decisão", afirma o ministro na decisão de dezembro de 2014 (RE 1526457).

Edson D'Amaral, fundador do Movimento Advogado Associados, lembra que o primeiro Supremo já havia decidido no julgamento de tema nº 130 no ano de 2008, que era lei de

Não é, dizem, uma questão de ordem jurídica, mas de ordem política. "A Salvação da Constituição" nº 30/89, de 2024, está longe de ter colocado um ponto final nos discursos sobre o tema, que ganharam novo impetuso após a Estrada Constitucional 132, recente e expeditista.

Não é, dizem, há tribunações que entendem que a atuação de certos membros constitucionais apenas o aprofundamento da transgressão por ocasião da sucessão presidencial. "A operação está sob o signo da continuidade dos bens estranhos que ocorre a falência do elemento, sem afetar a natureza do que está sendo transferido", afirma Camila Tavares, vice-presidente do Unemi-Adhados. "Seria totalmente plausível a aplicação do decurso da Lei 2025 para o caso julgado por Saneis Marques", conclui o

TJSP isenta do imposto bens em outros países

Desde o mês de março, a maioria das decisões preferidas pelo *Wall Street Journal* do *Wall Street*

(IPM) tem tentado os contribuintes da cobrança de Imposto de Transmissão-Causa Mortis e Doação (ITCMD) sobre bens localizados no exterior. O levantamento do IRLS pelo Conselho Advogado, a pedido do Univar,

Uma decisão do Supremo Tribunal Federal (STF) do ano de 2002 assegura que o Estado de São Paulo não podia ter insistido a cobrança sobre bens no exterior, sem que houvesse a seleção de uma lei complementar federal para regular o tema. Assim, o Supremo declarou inconstitucionais os dispositivos da Lei estadual nº 10.705, de 2000, que tratavam sobre esse ponto.

Depois disso, se mantinha a reforma tributária (Emenda Constitucional nº 132, de 2003) prevista que a cobrança é válida se for prevista em lei estadual específica. Segundo os contribuintes, o Estado precisaria editar uma nova lei para passar a cobrar o



Jurisprudência
 Pró-contribuinte
 Está se
 consolidando?
 Heron Charneski

A jurisprudência do TSP vem consolidando a favor de aumento do contribuinte. Nos câmaras de Direito Público, os desembargadores se baseiam na decisão do Supremo e no fato de que a reforma tributária não



Em um caso recente, contribuintes conseguiram cancelar a cobrança do ICMS sobre uma empresa situada no exterior que se recorreu ao sistema. Segundo o STJ, Câmara de Direito Público, apesar da reforma tributária ter mudado a relação do artigo 155 da Constituição, ela não afastou a necessidade da edição de lei complementar nacional para a cobrança sobre bens no exterior (processo nº 105.028-9/2004.8.26.0053).

Segundo Ilseu Charneski, coordenador do escritório Charneski Advogados, o levantamento

tribunal. As decisões agoram que o Estado não pode exigir TCMED em situações internacionais, mas que seja aplicada a regra pelo Estado —, ou, a reforma tributária não retrotrai para valer sobre os fatos fiscais já ocorridos, mas, apenas para os fatos fiscais ocorridos a partir de 2014 e fevereiro de 2015, decisões do TJSP foram favoráveis ao contribuinte e outras quatro foram desfavoráveis, o que significa um cenário de consolidação jurisprudencial. Apenas a 7ª e a 10ª Câmara do Tribunal do tribunal têm entendimento favorável.

de desamargo amargo, porém, e não há consenso sobre a necessidade de uma lei complementar para tratar especificamente dos casos que têm relação com o estupro. "Há decisões que tendem que, mesmo com a LC 132, seria necessário editar o próprio ato estadual estabelecendo a obrigatoriedade, mas também há lei complementar federal para harmonizar a legislação estadual com a Constituição", foi o caso de um processo na Câmara de Direitos Públicos, e destaca que a anteação do caso para tributar uma decisão ES 118 milhares aprovada de

de moral geral em âmbito nacional que disciplinar a vida pública" (processo nº 110/80-61/1981).

Os desembargadores que decidiram no Fimpro, por sua vez, entenderam que a reforma eleitoral deveria ter sido originária para não incidir tributos, tornando-se, portanto, uma "lei de iniciativa da lei-bra de um órgão reitor ou de autoridade local no exterior". Não "trata de reconhecer a anulação indefezta à constituição da Câmara suprema", trata-se a expressão do Poder Judiciário de controle de constitucionalidade, não do Poder Executivo, não do Poder Legislativo.

Assim, o Conselho de Estado do 1º Conselho de Direito Público (processo nº 1080-22/2034-26.00/81).

Por meio de uma A. Promotória da Geral do Estado (PCE-SP) nº 112/80-112/1981, o Conselho de Estado tributou de uma comissão tripartite (PCE-SP, PCE-SP e PCE-SP) a tarefa de se ocupar em relação às transmissões do exterior com o arremb do artigo 16 da Constituição Federal nº 112/80-112/1981.

Assim, o Conselho de Estado originou pelo STJ no julgamento do Tema nº 827/80, o novo do positivo constitucional sobre a legislação tributária com a postura das normas gerais aplicadas pelo Conselho de Estado (PCE-SP nº 112/80-112/1981).

Procurado pelo Valde, a Secretaria de Fazenda da União.

Destaque

[illegible]

PARTE 5

POSSÍVEIS MUDANÇAS NO IRPF - PL 1.087/2025



O PROJETO DE LEI 1.087/2025

IRPFM - Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas Mínimo (“Adicional do IRPF”)

- **Fato Gerador** : Auferir rendimentos no ano-calendário, ***“inclusive os tributados de forma exclusiva ou definitiva e os isentos ou sujeitos à alíquota zero ou reduzida”***, em montante superior a R\$ 600.000,00 (a “Alta Renda Considerada”)
- **Sujeição passiva: pessoa física** que auferir “altas rendas” no ano-calendário.
- **Retenção na fonte do IRPFM:** 10% sobre o montante que superar R\$ 50.000,00, em cada mês, a título de distribuição de lucros e dividendos recebidos pela pessoa física

Excluídos da “Alta Renda”

- **Ganho de Capital (Exceto Bolsa)**
- **Rendimentos Recebidos Acumuladamente (RRA)**
- **Herança ou doação em adiantamento de legítima**

O PROJETO DE LEI 1.087/2025

IRPFM - Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas Mínimo (“Adicional do IRPF”)

- **Alíquota: “Linear”** de zero a 10% conforme “Alta Renda Considerada” (não é a B.C).

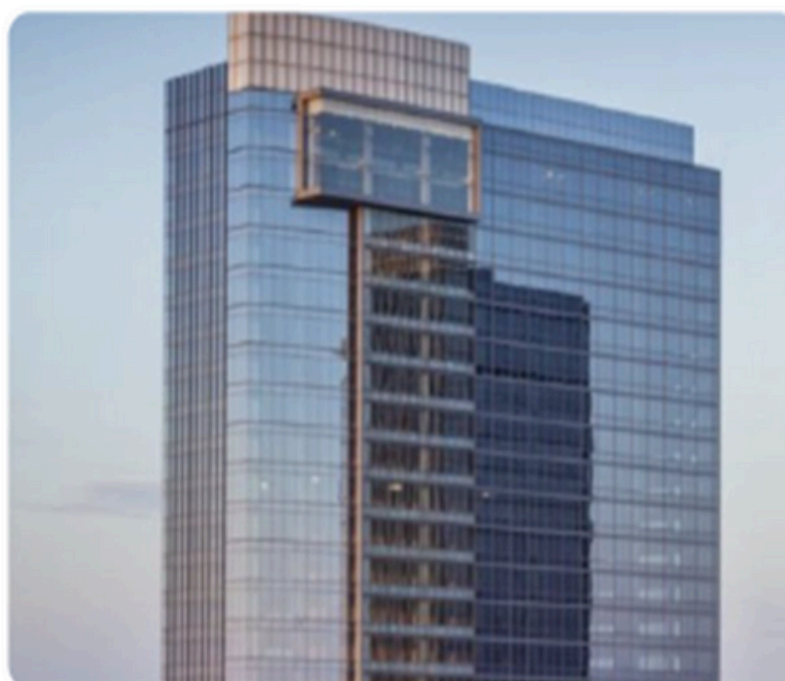
Alta Renda Considerada	Alíquota do IRPFM
R\$ 600.000,00	0,00%
R\$ 700.000,00	1,67%
R\$ 800.000,00	3,33%
R\$900.000,00	5,00%
R\$ 1.000.000,00	6,67%
R\$ 1.100.000,00	8,83%
R\$ 1.200.000,00	10,00%
R\$ 1.300.000,00	10,00%

O PROJETO DE LEI 1.087/2025

IRPFM - Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas Mínimo (“Adicional do IRPF”)

- Exemplo do Governo de Redução da Alíquota mínima do IRPFM sobre lucros e dividendos até o limite de 34% de tributação conjunta

A tributação conjunta da empresa e da pessoa que recebe dividendo nunca ultrapassará 34%



Lucro: **R\$ 100 milhões**
IRPJ/CSLL: **R\$ 29 milhões**
Alíquota efetiva: **29%**



Dividendo recebido por pessoa de alta renda: **R\$ 1 milhão**
Alíquota mínima efetiva: **8%**



Alíquota efetiva total = 29% + 8% = **37%**
Redutor = 37% - 34% = **3%**

Neste exemplo a alíquota mínima sobre o dividendo será reduzida para 5%

Charneski
ADVOGADOS

 **Arquitetura
do Negócio**
INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA



Charneski
ADVOGADOS

 **Arquitetura
do Negócio**
INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA

REFORMA TRIBUTÁRIA E OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS

COMPREENSÃO, IMPACTOS E
ESTRATÉGIAS DE ADAPTAÇÃO



Data-base: 01/09/2025

Charneski
ADVOGADOS

Posicionamentos
estruturados
em **PRINCÍPIOS**

www.charneski.com.br



[@charneskiadvogados](#)



[@charneskiadvogados](#)



charneski@charneski.com.br