

PESSOAS FÍSICAS + IMÓVEIS A REFORMA TRIBUTÁRIA ACENDEU UM ALERTA

A reforma tributária não mira o pequeno proprietário. Mas acendeu um alerta para pessoas físicas com carteiras imobiliárias relevantes.

Os novos regulamentos do IBS e da CBS, publicados em 30 de abril, detalharam quando a pessoa física passa a ser **tratada como contribuinte** nas operações com imóveis — venda, locação, cessão e arrendamento.

O ponto central é o conceito de “imóvel distinto”. A análise não se limita ao número de matrículas no cartório. O que importa é a unidade econômica e funcional do imóvel: **como ele é usado, explorado ou ocupado**.

Na locação, cessão ou arrendamento, a pessoa física poderá ser enquadrada quando, no ano anterior, tiver operações com mais de **três imóveis distintos e receita superior a R\$ 240 mil**. Os requisitos são cumulativos.

Nas vendas, o alerta surge quando houver **alienação de mais de três imóveis distintos detidos há menos de cinco anos**. Para imóveis construídos pelo próprio contribuinte, a regra é mais sensível: a venda de mais de um imóvel construído nos cinco anos anteriores já pode atrair o regime.

Também há gatilhos dentro do próprio ano-calendário: quarta venda de imóvel enquadrável, segunda venda de imóvel construído pelo contribuinte ou, nas locações, receita acima de R\$ 288 mil, desde que também exista mais de três imóveis distintos.

Quem cair no regime passa a conviver não apenas com o IRPF sobre aluguel ou ganho de capital, mas também com IBS e CBS, sujeitos a regras próprias, redutores, créditos e obrigações acessórias.

Na prática, carteiras imobiliárias relevantes precisarão ser revisitadas. Não basta mais olhar para matrícula, ganho de capital ou holding patrimonial. Será necessário **mapear os imóveis por uso econômico, projetar receitas e planejar vendas com antecedência**.

O proprietário eventual segue fora do alvo. Mas quem administra imóveis como negócio precisa começar a fazer conta agora.

Plínio J. Marafon

Giovanna Marafon