



O custo invisível da nova tributação imobiliária

16/01/2026

A reforma tributária em curso no Brasil não representa apenas a substituição de tributos sobre o consumo. Ela inaugura uma nova lógica de fiscalização, controle patrimonial e cruzamento de dados, com impactos diretos no Direito Tributário, especialmente no que se refere aos imóveis, à renda imobiliária e ao planejamento patrimonial.

A promulgação da Emenda Constitucional nº 132/2023 e a posterior regulamentação por leis complementares redesenharam a forma como o Estado enxerga o patrimônio do contribuinte. O discurso oficial é de simplificação e justiça fiscal. Na prática, abre-se um cenário de maior transparência — mas também de maior exposição e risco tributário para quem não se antecipa.

Mudança no valor usado para tributação de imóveis

Um dos pontos mais sensíveis diz respeito à valoração dos imóveis. Tradicionalmente, diversos tributos utilizaram o valor venal cadastral, muitas vezes defasado em relação ao preço real de mercado. Com o avanço da integração de cadastros nacionais e o uso intensivo de tecnologia fiscal, cresce a tendência de que o Fisco passe a considerar o valor de mercado como referência econômica mais fiel à capacidade contributiva, princípio constitucional previsto no artigo 145, §1º, da Constituição.

Isso afeta diretamente as operações de compra e venda, planejamento sucessório e apuração de ganho de capital no Imposto de Renda, disciplinado pela Lei nº 7.713/1988 e pela Lei nº 9.250/1995. Um imóvel adquirido há anos por valor baixo, mas hoje altamente valorizado, pode gerar uma tributação muito mais elevada quando vendido, caso não haja planejamento prévio.

Nesse contexto, ganha relevância a possibilidade de atualização do valor dos imóveis na declaração do imposto de renda, mediante pagamento de alíquota reduzida, prevista em legislações específicas recentes. Trata-se de uma oportunidade legítima de reorganização patrimonial, mas que exige cautela: ao optar pela atualização, o contribuinte assume restrições futuras, como o prazo mínimo para venda do bem sem nova tributação agravada.

Rendimentos imobiliários

Outro eixo central da reforma é o aperto fiscal sobre rendimentos imobiliários, especialmente alugueis. A criação de cadastros imobiliários nacionais, com identificação única da matrícula vinculada ao CPF ou CNPJ do proprietário, fortalece o poder de fiscalização da Receita Federal. A omissão de rendimentos de locação, que já configurava infração tributária, torna-se agora muito mais facilmente detectável por cruzamento de dados, em consonância com o artigo 42 da Lei nº 9.430/1996.

Spacca

Sob a ótica positiva, esse movimento promove isonomia e combate à concorrência desleal. Sob a ótica crítica, aumenta a pressão sobre pequenos proprietários, que muitas vezes desconhecem ou subestimam suas obrigações fiscais.

A situação se agrava nos casos de imóveis irregulares, contratos de gaveta ou bens ainda registrados em nome de terceiros. O Direito Civil já estabelece que a propriedade só se transfere com o registro (artigo 1.245 do Código Civil).

No plano tributário, isso significa que o sujeito passivo do imposto será aquele que consta formalmente como proprietário. Com a ampliação da fiscalização, a conta pode chegar primeiro a quem está no registro — e depois retornar, de forma conflituosa, a quem exerce a posse de fato.



Mercado imobiliário e imóveis na planta

Também merece atenção o impacto da reforma sobre o mercado imobiliário e os imóveis na planta. A substituição de tributos como PIS, Cofins e ISS por novos tributos sobre o consumo (CBS e IBS) altera a carga tributária das construtoras e incorporadoras. Ainda que haja regimes específicos de transição, o custo tende a ser repassado ao consumidor final, afetando contratos futuros, reajustes e financiamentos.

Do ponto de vista institucional, a reforma traz ganhos inegáveis: maior transparência, padronização nacional, redução de litígios interpretativos e fortalecimento da arrecadação. Do ponto de vista do contribuinte, especialmente o não profissionalizado, o risco está na falta de informação e planejamento.

Estratégia de proteção financeira

O novo Direito Tributário que se desenha exige postura ativa. O tempo da informalidade, da omissão tolerada e da documentação incompleta está se encerrando. A tecnologia fiscal não perdoa improvisos.

A reforma tributária não é, em si, boa ou ruim. Ela é um novo cenário. E, como todo novo cenário jurídico, beneficia quem se antecipa e penaliza quem reage apenas quando o problema já chegou.

Revisar o imposto de renda, regularizar imóveis, declarar corretamente rendimentos e estruturar o planejamento patrimonial deixou de ser uma opção. Tornou-se uma estratégia de proteção jurídica e financeira.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-jan-16/o-custo-invisivel-da-nova-tributacao-imobiliaria/>