



# viver bem em condomínio

## REFORMA TRIBUTÁRIA E O IMPACTO NOS CONDOMÍNIOS E ATÉ MESMO A ASSOCIAÇÕES.

O assunto tem incomodado a população desde o início do ano de 2025, até mesmo, antes, afinal a reforma tributária teve o projeto iniciado em 2023.

Muita conversa, discussões, ajustes políticos, promessa de um novo sistema tributário, mais equânime. A intenção, no entanto, jamais será outra, senão a de aumentar a arrecadação e o controle fiscal. Certo, este é o papel do estado, a contrapartida, devida, a gente não vai discutir por aqui.

Bom a reforma tributária já é uma realidade, e vai comprometer a todos, afinal não existe prestação de serviços ou circulação de mercadorias que não tenham incluído nos seus preços a incidência tributária. Em resumo quem paga a conta é sempre o consumidor final.

No início deste processo de mudança, parece que o setor mais comprometido é o de bens, até mesmo a nova tributação recebe como novas obrigações a CBS e o IBS, respectivamente "Contribuição de Bens e Serviços" e "Imposto de Bens e Serviços". O primeiro - "CBS", trata-se da substituição dos atuais "PIS"; "COFINS" e "IPI", impostos e contribuições de titularidade da União. O segundo - "IBS", trata-se da substituição do "ICMS", detenção do Estado, e do ISS, direito do Município. A soma destas novas duas obrigações, em substituição às cinco substituídas, somam juntas médias 27%, sobre todas as operações realizadas. Obviamente existem alguns produtos e serviços que terão suas bases de cálculo diferenciadas, em razão de produtos de necessidade básica. Esta diferenciação na base de cálculo poderá ser inferior, mas de alguns produtos específicos terão até mesmo oneração na base, como por exemplo, cigarros, bebidas, armas, entre outros. Esses produtos serão tributados pelo imposto definido como "IS".

Bem a "diferença" destes novos impostos e contribuições, basicamente se dá pelo direito de apuração de crédito em relação aos débitos. Isso já ocorria com o ICMS e o IPI, porém a cadeia de produção destes dois impostos ficava restrita a produção, comércio e alguns poucos serviços, como energia elétrica, telefonia, e mais outros, também muito específicos. Estas obrigações não atingiam operações econômicas como alugueis por exemplo. Algumas outras operações de serviços apenas contribuíam com o ISS. Assim tínhamos uma carga



REPRODUÇÃO FREEPIK

tributária, parcial, pois aqui não estamos falando de Imposto de Renda e Contribuição social, na seguinte média: Indústria - ICMS+IPI+PIS+COFINS, considerando as variáveis alíquotas, uma média de 20 a 25%, com compensação de créditos nas aquisições. Comércio - ICMS+PIS+COFINS, igualmente considerando as alíquotas específicas, uma média de 18 a 22%, também com direito a crédito sobre as aquisições, e os serviços - ISS+PIS+COFINS, variando de 8 a 12%, com compensação de créditos apenas do PIS e COFINS, na ordem de 4%.

A soma do IBS e CBS, agora instituída, é de 27%, sobre a maioria das operações econômicas, seja indústria, comércio ou serviço. Faz parte da Lei percentuais de redução na base de cálculo para alguns serviços. Lógico que na legislação brasileira não poderia faltar os "apêndices" que dão tratamento diferenciado a diversos produtos e serviços. E também será mantido, igualmente por força da legislação, pelo menos por enquanto, o tratamento diferenciado às Micro e Pequenas Empresas, as tributadas pelo regime do "Simples" Nacional.

### NA PRÓXIMA SEMANA:

PORTARIA REMOTA: MITOS,  
VERDADES E CUIDADOS

#### Interatividade da coluna com o leitor.

Sugestões de temas para serem abordados, mande mensagem para [atendimento@andreazimoreira.com.br](mailto:atendimento@andreazimoreira.com.br) ou pelo nosso WhatsApp.



16 3412-9700

Bom, mas afinal, porque um artigo que trata de tributação de indústria, comércio e serviço, relacionado a "Condomínios", que não são contribuintes?

Não existe milagre, quem paga qualquer conta é sempre o consumidor final. Toda a incidência de impostos, taxas e contribuições, fazem parte da composição do preço final de cada produto ou serviço. As empresas sofrendo oneração em seus custos, certamente irão reajustar seus preços. Simples assim, aumentou a carga tributária, aumentou o preço final. Considerando que os condomínios e associações têm a concentração de seus custos em prestação de serviços, e esse segmento é o que mais será onerado, já dá para entender quem vai pagar essa conta.

Apesar de os Condomínios e Associações, não serem contribuintes na essência, suportam os custos tributários de seus produtos e principalmente de seus serviços. Isso se nota bem quando avaliada a remuneração dos seus colaboradores e o custo social, por ordem da Legislação Trabalhista, só de INSS patronal se arrecada 27% sobre os salários, não havendo nenhum diferencial aplicado, como no caso das empresas tributadas pelo simples nacional.

Os condomínios e associações, mesmo não fazendo parte do núcleo dos contribuintes tributários, são agentes muito importantes para o sistema, pois na qualidade de pessoa jurídica, ficam obrigados a prestar informações intermediárias sobre serviços tomados e retenção de impostos, que colaboram no cruzamento de informações, o que gera mais trabalho, responsabilidade e obviamente custo adicional.



**Edgard Andreazi Moreira**  
CRC 1SP 190.968/O-8

Pós graduado em Administração Pública Municipal; Direito imobiliário; Direito Tributária; Gestão de Cooperativa de Crédito; Diretor da Andreazi Moreira Assessoria há 28 anos.