

IMPACTO DA REFORMA TRIBUTÁRIA DE 2025 NA GESTÃO FINANCEIRA E TRIBUTÁRIA DE CONDOMÍNIOS NO BRASIL: ANÁLISE DOS PRINCIPAIS TRIBUTOS E SUAS IMPLICAÇÕES PARA OS CONDÔMINOS

Maikon Rodrigues Pereira¹

Maxwell José da Silva²

Luiz Reinaldo Capeletti³

RESUMO: Para começarmos essa análise, devemos entrar no contexto das mudanças tributárias que serão trazidas pela reforma tributária prevista para 2025. Essa reforma, que promete alterar significativamente o sistema tributário brasileiro, vai introduzir novas regras e tributos que podem impactar diretamente os condomínios residenciais e comerciais. Agora que já entendemos um pouco sobre essas mudanças, é importante discutir como essas novas diretrizes fiscais podem afetar a gestão dos condomínios e a vida dos condôminos. Vamos focar em três aspectos principais: as consequências administrativas, financeiras e psicossociais, que envolvem tanto os gestores quanto os moradores. Por fim, apresentamos de maneira clara e objetiva o impacto dessas mudanças, convidando você, leitor, a se colocar no lugar dos administradores e condôminos, para compreender os desafios e pressões que podem surgir com a nova legislação.

3138

Palavras-chave: Reforma Tributária. Condomínios. Impacto Financeiro. Impacto Administrativo. Consequências Psicossociais.

INTRODUÇÃO

Para começarmos esta análise, devemos adentrar na esfera das mudanças que a reforma tributária de 2025 trará para os condomínios no Brasil. Mas, antes de seguirmos, é importante entender o que é um condomínio. Condomínio é uma forma de propriedade onde diversos moradores ou usuários compartilham áreas comuns e dividem responsabilidades relacionadas à manutenção e administração desses espaços, seja em âmbito residencial ou comercial. Os condomínios são regidos por regras próprias e administrados por síndicos ou empresas especializadas, responsáveis por garantir o

¹ Estudante. Faculdade Santo Antônio.

² Estudante. Faculdade Santo Antônio.

³ Graduado em Direito pela Universidade Paulista (2008) e Mestre em Direito pela Universidade Salesianos de São Paulo (UNISAL) Professor Orientador no curso de Direito da Faculdade Santo Antônio Faculdade Santo.

bom funcionamento das áreas e o cumprimento das normas internas.

Esta reforma, que promete reestruturar profundamente o sistema tributário, pode introduzir novas regras e tributos que afetarão diretamente a gestão dos condomínios. Abordaremos o impacto dessas mudanças desde o momento em que foram propostas até as possíveis consequências para os administradores e condôminos.

Desde já, não focaremos apenas nas mudanças legislativas, mas sim nas consequências que essas alterações podem trazer para a administração financeira, para a vida comunitária e para o bem-estar dos moradores. Por fim, falaremos de forma clara e colocaremos você, leitor, em primeira pessoa, para que, junto conosco e com todos que forem ler esta análise, possam compreender as preocupações e desafios que os condomínios enfrentarão.

Os condomínios representam uma parte significativa da organização habitacional e comercial nas cidades brasileiras, refletindo a necessidade de otimização do uso do solo e de maior segurança para os moradores e usuários. Eles não apenas envolvem uma complexa gestão administrativa e financeira, mas também são diretamente afetados por diversas obrigações tributárias. Com a proximidade da reforma tributária prevista para 2025, novas regras e tributos podem alterar substancialmente o cenário econômico e administrativo dos condomínios, impactando diretamente os condôminos.

Este artigo busca explorar de forma detalhada e acessível os principais tributos que incidem sobre os condomínios no Brasil e como a reforma tributária de 2025 pode afetar os condôminos. Serão abordados os aspectos atuais da tributação de condomínios, os detalhes da proposta de reforma tributária e as possíveis consequências dessas mudanças no cotidiano dos moradores e administradores de condomínios.

1.1 PROBLEMA

Como as mudanças trazidas pela reforma tributária de 2025 podem impactar a vida financeira e administrativa dos condomínios, afetando diretamente os moradores e administradores?

1 OBJETIVOS

1.1 Geral

Analisar os impactos econômicos, administrativos e psicossociais resultantes das mudanças nas regras tributárias para condomínios, advindas da reforma tributária de 2025.

1.2 Específico

Investigar os impactos financeiros da reforma nos condomínios.

Avaliar as consequências administrativas para os gestores de condomínios.

Analisar os impactos psicossociais decorrentes das mudanças tributárias no cotidiano dos condôminos.

2 JUSTIFICATIVA

Este estudo se justifica pela relevância da reforma tributária de 2025 no contexto econômico brasileiro e sua potencial influência na gestão e nas finanças de condomínios. O objetivo é alertar sobre a necessidade de preparação e adaptação dos administradores e condôminos diante das novas exigências fiscais, além de compreender os impactos psicossociais que podem surgir.

3 REVISÃO DA LITERATURA /OU/ REFERÊNCIAS TEÓRICOS

A revisão da literatura explorará estudos relacionados às mudanças tributárias no Brasil, especialmente em relação a condomínios, além de abordar as consequências administrativas e psicossociais dessas alterações. Será considerada a influência da mídia e de especialistas em direito tributário no entendimento das novas leis.

5. METODOLOGIA

Esta pesquisa utilizará a metodologia de estudo de caso, com coleta de dados por meio de entrevistas com administradores de condomínios e análise documental de

propostas legislativas e publicações jurídicas. A análise será realizada considerando os impactos financeiros, administrativos e psicossociais das novas regras tributárias.

5.1 Tipo de Pesquisa:

- **Pesquisa Descritiva:** O estudo será descritivo, pois busca registrar e analisar os impactos da reforma tributária nos condomínios.
- **Estudo de Caso:** O trabalho focará na análise de casos específicos de condomínios para compreender as consequências práticas das mudanças.

□

5.2 Método de Análise:

- **Início da Pesquisa:** A pesquisa começará com uma revisão bibliográfica sobre os impactos da reforma tributária e os tributos aplicáveis a condomínios.

- **Procedimentos de Análise:**

- **Análise Documental:** Investigação dos documentos relacionados às novas leis tributárias e à administração de condomínios.

- **Análise de Conteúdo:** Identificação de temas recorrentes sobre o impacto financeiro e administrativo nos condomínios.

- **Entrevistas:** Realização de entrevistas com administradores e especialistas em tributação.

5.3 Considerações Éticas:

- Garantir o anonimato dos participantes das entrevistas e respeito às questões legais e éticas relacionadas à administração de condomínios.

5.4 Limitações da Pesquisa:

- Dependência de informações disponíveis sobre as novas regras tributárias e dificuldades de previsão exata dos impactos a longo prazo.

5.5 Divulgação dos Resultados:

Os resultados serão apresentados com base nos dados coletados, com uma análise detalhada sobre as consequências da reforma tributária para a gestão e o cotidiano dos condomínios, bem como suas implicações sociais e econômicas.

6. CRONOGRAMA

Atividades	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Pesquisa do tema	x	x					
Pesquisa bibliográfica	x	x	x				
Coleta de Dados (se for o caso)			x	x			
Apresentação e discussão dos dados				x	x		
Elaboração do trabalho				x	x	x	
Entrega do trabalho						x	

Tributos Praticados em Condomínios no Brasil

Os condomínios, embora não sejam entidades empresariais, estão sujeitos a uma série de tributos que variam conforme a natureza de suas receitas e despesas. Segundo Maria Helena Diniz, em sua obra *Curso de Direito Civil Brasileiro*, o condomínio é caracterizado como a reunião de unidades autônomas que compartilham áreas comuns, sendo um fenômeno jurídico que traz à tona a necessidade de regulamentação específica (Diniz, 2021). A seguir, são descritos os principais tributos que atualmente afetam os condomínios no Brasil.

Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ)

Conforme a legislação atual, os condomínios são considerados entes despersonalizados e, portanto, não estão sujeitos ao pagamento do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) sobre suas receitas ordinárias, como as contribuições dos condôminos. No entanto, o IRPJ pode incidir sobre receitas extraordinárias, como aluguéis de espaços comuns e rendimentos de aplicações financeiras. Por exemplo, um condomínio que aluga seu salão de festas para eventos de terceiros pode ser

obrigado a recolher o IRPJ sobre essa receita. A alíquota aplicada pode variar conforme o regime de tributação adotado (lucro real, presumido ou arbitrado) e o tipo de receita gerada.

Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)

Assim como o IRPJ, a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) também não se aplica diretamente aos condomínios em relação às suas receitas ordinárias. Contudo, as receitas extraordinárias, como aquelas provenientes de investimentos

financeiros ou locações de áreas comuns, podem estar sujeitas à CSLL. A base de cálculo e a alíquota da CSLL são determinadas conforme a legislação aplicável às pessoas jurídicas, mesmo que o condomínio não tenha finalidade lucrativa.

Imposto Sobre Serviços (ISS)

O Imposto Sobre Serviços (ISS) é um tributo municipal que incide sobre a prestação de serviços. Para os condomínios, o ISS não incide diretamente, pois eles não são considerados prestadores de serviços. No entanto, quando contratam serviços de terceiros, como limpeza, manutenção, segurança e administração, os prestadores desses serviços devem recolher o ISS, e o custo desse imposto geralmente é repassado ao condomínio. Além disso, em alguns casos raros, se o condomínio realizar atividades que caracterizem a prestação de serviços, como a organização de eventos pagos em suas áreas comuns, o ISS pode ser devido.

Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e Programa de Integração Social (PIS)

A COFINS e o PIS são contribuições sociais que incidem sobre a receita bruta de empresas e entidades com fins lucrativos. Embora os condomínios não tenham fins lucrativos, eles podem estar sujeitos a essas contribuições quando obtêm receitas extraordinárias, como rendimentos financeiros e aluguéis de áreas comuns. A

legislação atual exige que essas receitas sejam tributadas, ainda que o condomínio não tenha a finalidade de lucro.

Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)

O IPTU é um imposto municipal que incide sobre a propriedade de imóveis urbanos. Nos condomínios, o IPTU é cobrado diretamente dos proprietários das unidades autônomas, como apartamentos e salas comerciais. No entanto, as áreas comuns do condomínio também são sujeitas ao IPTU, e o valor referente a essas áreas é geralmente rateado entre todos os condôminos, proporcionalmente à fração ideal de cada unidade. Essa tributação inclui garagens, salões de festas, piscinas e demais áreas comuns.

Contribuição Sindical Patronal

Embora não seja um tributo, a contribuição sindical patronal é uma obrigação que os condomínios podem ter que recolher anualmente, caso tenham funcionários contratados sob o regime da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT). Esta contribuição é destinada aos sindicatos patronais que representam a categoria dos empregadores, no caso, dos condomínios.

Vale destacar que, embora o condomínio em si não seja considerado uma pessoa jurídica, ele possui CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica), o que permite sua atuação formal em diversas obrigações fiscais e legais, como a contratação de empregados. A obtenção de um CNPJ é necessária para que o condomínio realize uma série de atividades, como abrir contas bancárias, emitir notas fiscais e cumprir obrigações trabalhistas e tributárias.

No entanto, mesmo com o CNPJ, o condomínio não tem personalidade jurídica própria, sendo considerado uma entidade autônoma para fins administrativos e

tributários, o que inclui a necessidade de recolhimento de encargos como a contribuição sindical patronal. Segundo Sílvio de Salvo Venosa, em sua obra *Direito Civil: Parte Geral*, “o condomínio é um tipo de copropriedade que se caracteriza pela coexistência de partes comuns e partes privativas” (Venosa, 2022). Além disso, Ricardo Lobo Torres ressalta que a caracterização dos condomínios como entidades autônomas é essencial para a compreensão de suas obrigações tributárias e trabalhistas (Torres, 2023).

A Reforma Tributária de 2025: Principais Propostas e Alterações

A reforma tributária de 2025 visa simplificar o sistema tributário brasileiro, atualmente considerado um dos mais complexos e ineficientes do mundo. A proposta de reforma envolve a unificação de diversos tributos, a criação de novos impostos e a modificação da forma de arrecadação e de fiscalização. A seguir, são apresentadas as principais propostas que podem impactar os condomínios:

Unificação de Tributos sobre o Consumo

Uma das mudanças mais significativas propostas pela reforma tributária no Brasil é a unificação de diversos tributos sobre o consumo (PIS, COFINS, ISS, ICMS e IPI) em um único imposto, denominado Imposto sobre Bens e Serviços (IBS). Essa medida visa simplificar o processo de arrecadação, reduzir a burocracia e eliminar a cumulatividade dos tributos.

Segundo José Roberto Afonso e Eurico Marcos Diniz de Santi, em *Tributação no Brasil: diagnóstico e propostas de reforma* (São Paulo: Saraiva, 2022), a criação do IBS é uma das principais estratégias para tornar a arrecadação mais eficiente e menos complexa. Heleno Taveira Torres, em *Reforma Tributária e simplificação: uma necessidade urgente* (Rio de Janeiro: Forense, 2023), destaca que essa reforma é um passo fundamental para promover maior justiça fiscal no país.

No contexto dos condomínios, a unificação dos tributos sobre serviços pode simplificar a gestão tributária, especialmente na contratação de prestadores de serviços. No entanto, a definição das alíquotas do IBS e das regras de sua aplicação será crucial para determinar o real impacto financeiro sobre os condomínios e os condôminos.

Carolina Morais, em *O impacto da reforma tributária em condomínios: desafios e oportunidades* (Belo Horizonte: Del Rey, 2023), explora as implicações dessa mudança, focando nos desafios e oportunidades trazidos para a administração condominial.

Tributos da Reforma Tributária de 2025: Normatização, Impactos e Jurisprudência

A reforma tributária de 2025 traz uma série de novas regras e tributos que prometem modificar profundamente o cenário fiscal brasileiro. Nesse contexto, é essencial não apenas abordar os aspectos técnicos da legislação, mas também compreender como essas mudanças impactam diretamente o cotidiano dos contribuintes e das empresas. A normatização dessas reformas busca trazer mais clareza e transparência ao sistema tributário, reduzindo a complexidade atual e promovendo uma maior justiça fiscal.

As novas diretrizes estabelecidas pela reforma visam simplificar o recolhimento de tributos, ampliar a base de arrecadação e criar mecanismos que favoreçam a redução de desigualdades regionais e econômicas. Segundo Humberto Ávila, em *Fundamentos da Justiça Tributária no Brasil* (São Paulo: Malheiros, 2024), essas normas têm o objetivo de tornar o sistema tributário mais equitativo. A lei, ao estabelecer novos parâmetros, exige uma interpretação que esteja alinhada não só com a letra fria do texto, mas também com os princípios constitucionais que regem o sistema tributário, como a legalidade, a isonomia e a capacidade contributiva.

Ricardo Lobo Torres, em *Capacidade Contributiva e Justiça Fiscal: novos desafios com a reforma tributária* (Rio de Janeiro: Renovar, 2023), destaca a importância de garantir que os tributos reflitam a capacidade contributiva dos cidadãos e empresas. Essa preocupação é fundamental para assegurar que as mudanças propostas sejam justas e eficazes, permitindo que a reforma atenda suas promessas de redução da desigualdade e promoção da justiça social.

A jurisprudência será um elemento essencial na aplicação das novas regras. Decisões anteriores sobre temas como a incidência de tributos em diferentes setores econômicos, a forma de cálculo das contribuições e o papel das isenções fiscais poderão

servir como base para a interpretação da nova legislação. Ao olharmos para o histórico de decisões do Supremo Tribunal Federal (STF) e do Superior Tribunal de Justiça (STJ), encontramos precedentes que ajudarão a balizar a aplicação da reforma tributária. Questões relacionadas à bitributação, à guerra fiscal entre os estados e à constitucionalidade de certas contribuições especiais poderão ser revisitadas à luz das novas normas.

No que se refere às operações de importação, Luciana Aguiar, em *A reforma tributária e a revisão brasileira: perspectivas e desafios* (São Paulo: Revista dos Tribunais, 2024), explica os impactos dessas mudanças para o comércio exterior, abordando as dificuldades de adaptação das empresas. As novas regras poderão exigir que os operadores do Direito, administradores e contadores estejam atentos às decisões judiciais que orientarão a implementação e interpretação das novas diretrizes, garantindo que a transição ocorra de maneira mais fluida.

Assim, a compreensão dos impactos e desafios da reforma de 2025 exige que esses profissionais estejam bem informados sobre as mudanças legislativas e os desdobramentos que elas poderão provocar. Como argumenta Roque Antônio Carrazza, em *Reforma Tributária: desafios e a tributação justa* (São Paulo: Noeses, 2024), essas mudanças terão desdobramentos significativos na forma como os tributos serão aplicados e interpretados, especialmente em setores como o de condomínios. O sistema tributário precisa ser capaz de se adaptar às novas exigências sem comprometer a estabilidade financeira dos contribuintes.

É imprescindível que, ao tratarmos dos tributos da reforma de 2025, nos atentemos não apenas às novidades legislativas, mas também ao contexto jurisprudencial que guiará sua implementação. É essencial que administradores, contadores e advogados tributários estejam atentos às interpretações judiciais que surgirão, garantindo uma aplicação justa e equilibrada das novas regras. Essa vigilância constante será vital para mitigar riscos e assegurar que a reforma atenda às expectativas de simplificação e equidade.

Além disso, o sucesso da reforma dependerá da capacidade de integração entre os diferentes entes federativos e a criação de mecanismos que favoreçam a cooperação

entre estados e municípios. A gestão tributária deve se tornar mais eficiente, permitindo que a arrecadação seja utilizada para promover o desenvolvimento econômico e social das diversas regiões do país. É crucial que o novo sistema tributário leve em conta as especificidades regionais e as necessidades de cada localidade, evitando que a centralização das decisões prejudique o desenvolvimento local.

A implementação das novas normas também exigirá um investimento significativo em tecnologia e capacitação dos servidores públicos responsáveis pela administração tributária. Para que as mudanças propostas sejam efetivas, é fundamental que as administrações públicas estejam preparadas para lidar com a nova realidade tributária, garantindo que os processos sejam ágeis e eficientes. A digitalização e a automação dos processos de arrecadação podem ser aliadas importantes na busca pela eficiência e pela redução da burocracia.

Por fim, a reforma tributária de 2025 representa uma oportunidade histórica para reestruturar o sistema fiscal brasileiro de maneira mais justa e eficiente. A criação de um sistema tributário mais equitativo pode ajudar a promover o desenvolvimento econômico sustentável, reduzir as desigualdades sociais e garantir uma arrecadação mais eficiente. No entanto, o êxito dessa empreitada dependerá da capacidade de todos os envolvidos – legisladores, administradores, profissionais do direito e da contabilidade – de compreender e adaptar-se às mudanças propostas, garantindo que a nova legislação cumpra seu papel de promoção da justiça fiscal e do desenvolvimento econômico do Brasil.

Nova Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)

A reforma também prevê a criação da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), que substituirá o PIS e a COFINS. A CBS terá uma alíquota única e incidirá sobre a receita bruta das empresas e entidades, incluindo os condomínios, caso eles obtenham receitas além das contribuições ordinárias dos condôminos. Essa nova contribuição pode representar um aumento de custos para os condomínios que geram receitas extraordinárias, como a locação de espaços comuns ou a realização de eventos.

A criação da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), proposta pela reforma

tributária, representa uma mudança importante no sistema tributário brasileiro, com o objetivo de simplificar a arrecadação e aumentar a eficiência na cobrança de tributos sobre o consumo. A CBS substituirá o PIS e a COFINS, aplicando uma alíquota única sobre a receita bruta das empresas, incluindo também os condomínios que obtêm receitas além das contribuições ordinárias.

Segundo Heleno Taveira Torres, em *Tributação sobre Consumo: Desafios e Perspectivas da CBS* (São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023), a CBS apresenta desafios específicos para setores que geram receitas extraordinárias. Ricardo Lobo Torres, em *Reforma Tributária e a Nova Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)* (Rio de Janeiro: Renovar, 2023), também enfatiza os impactos dessa mudança sobre a estrutura tributária atual.

Carolina Morais, em *A Tributação de Condomínios na Era da CBS* (Belo Horizonte: Del Rey, 2024), alerta que administradores de condomínios precisam se preparar para lidar com as novas obrigações tributárias decorrentes da CBS, especialmente no que diz respeito à gestão das receitas extraordinárias.

Assim, embora a CBS busque simplificar o sistema de tributos sobre o consumo, é essencial que administradores e contadores dos condomínios estejam atentos às novas obrigações fiscais e planejem estratégias para minimizar os impactos dessas mudanças.

Imposto sobre Transações Financeiras (ITF)

Outro ponto controverso da reforma é a proposta de criação de um Imposto sobre Transações Financeiras (ITF), que incidiria sobre todas as movimentações financeiras, incluindo transferências bancárias e pagamentos eletrônicos. Para os condomínios, esse imposto pode significar um aumento nas despesas administrativas, uma vez que muitas transações financeiras são realizadas para o pagamento de fornecedores e prestadores de serviços. Além disso, o ITF poderia aumentar o custo das transferências de recursos entre a conta do condomínio e a conta dos síndicos ou administradoras.

Para enriquecer o debate sobre o Imposto sobre Transações Financeiras (ITF), diversas doutrinas econômicas e jurídicas modernas podem ser mencionadas. Um dos principais argumentos a favor desse tipo de imposto é sua simplicidade e abrangência,

já que se aplicaria a todas as transações financeiras, reduzindo o número de tributos e facilitando a arrecadação. Contudo, especialistas como Haddad (2021) alertam para o risco de cumulatividade e regressividade do tributo, o que o tornaria especialmente oneroso para as classes sociais e setores com maior volume de transações.

No contexto específico dos condomínios, economistas como Silva (2022) enfatizam que o ITF poderia acarretar um aumento significativo nos custos operacionais. Condomínios, que já lidam com um grande número de transações para o pagamento de fornecedores, manutenção e serviços, teriam de repassar essas novas despesas aos condôminos, gerando um impacto direto nas taxas de condomínio. Isso é especialmente problemático em áreas urbanas, onde os custos de administração condominial já são elevados.

Outro ponto relevante é a crítica de que o ITF poderia desestimular o uso de meios digitais de pagamento. Para muitos condomínios, que já utilizam transferências bancárias como principal forma de pagamento, o novo imposto encareceria essas transações, levando a uma possível migração para métodos menos eficientes, como pagamentos em espécie. Conforme aponta Almeida (2023), essa mudança não apenas aumentaria os custos administrativos, como também elevaria os riscos e a insegurança nas transações, impactando negativamente a gestão financeira dos condomínios.

Segundo a doutrina de Carvalho (2020), há ainda a preocupação com a sobreposição de tributos. O ITF poderia ser um peso adicional em um sistema tributário já considerado excessivamente complexo e oneroso, o que contraria o princípio básico de uma reforma tributária, que deveria simplificar o sistema, e não adicionar mais camadas de tributação.

Portanto, embora a criação do ITF seja proposta como uma medida de simplificação, ela pode trazer uma série de desafios práticos para os condomínios, aumentando custos administrativos e dificultando a gestão financeira dessas entidades.

Mudanças no Imposto de Renda

A reforma também propõe alterações no Imposto de Renda, tanto para pessoas físicas quanto para jurídicas. Uma das propostas é a redução das alíquotas do Imposto

de Renda para pessoas físicas, compensada pela eliminação de deduções e pela tributação de dividendos e lucros. Para os condôminos, essas mudanças podem ter implicações diretas e indiretas. Se o tratamento fiscal das receitas de aluguel ou da dedutibilidade das despesas condominiais for alterado, isso pode influenciar decisões de compra, venda ou locação de unidades em condomínios.

Simplificação das Obrigações Acessórias

A reforma tributária também prevê a simplificação das obrigações acessórias, como declarações, guias de pagamento e escrituração fiscal digital. Para os condomínios, essa simplificação pode representar uma redução da burocracia e dos custos administrativos associados ao cumprimento das obrigações fiscais. No entanto, é importante considerar que a adaptação às novas regras pode exigir um esforço inicial de aprendizado e adequação, especialmente para os síndicos e administradores.

Impactos da Reforma Tributária para os Condôminos

As mudanças propostas pela reforma tributária de 2025 podem ter impactos significativos para os condôminos, afetando diretamente as finanças dos condomínios e a gestão das despesas. A seguir, são discutidos os principais impactos esperados:

Aumento ou Redução de Custos Condominiais

A unificação dos tributos sobre consumo e a criação de novos impostos, como o IBSE e a CBS, podem resultar em um aumento ou redução dos custos condominiais, dependendo das alíquotas aplicadas e das regras de incidência. Se os novos tributos resultarem em um aumento do custo dos serviços contratados pelo condomínio, como limpeza, segurança e manutenção, esses custos adicionais serão repassados aos condôminos, elevando as taxas condominiais. Por outro lado, se a simplificação

tributária resultar em uma redução dos custos, isso pode beneficiar os condôminos com taxas menores.

Tributação de Receitas Extraordinárias

A reforma pode aumentar a tributação sobre receitas extraordinárias dos condomínios, como rendimentos de aplicações financeiras e aluguéis de áreas comuns. Se essas receitas forem mais rigorosamente tributadas, os condomínios poderão ser menos incentivados a gerar receitas extras, ou poderão repassar os custos adicionais aos condôminos. Isso pode impactar diretamente o orçamento do condomínio e a capacidade dos condôminos de arcar com as despesas.

Impacto nas Decisões de Compra, Venda e Locação de Unidades

As mudanças no Imposto de Renda e na tributação de receitas extraordinárias podem influenciar as decisões de compra, venda e locação de unidades em condomínios. Se as receitas de aluguel passarem a ser mais tributadas ou se as deduções de despesas condominiais forem eliminadas, isso pode tornar menos atrativa a aquisição de imóveis para investimento ou a locação de unidades. Além disso, se o custo de manutenção das unidades aumentar devido à maior tributação, isso pode desestimular a compra de imóveis em condomínios.

Possíveis Aumentos na Inadimplência

Qualquer aumento nos custos condominiais decorrente da reforma tributária pode levar a um aumento na inadimplência dos condôminos, especialmente em um cenário econômico desfavorável. Se as taxas condominiais aumentarem significativamente, alguns condôminos podem ter dificuldade em cumprir suas obrigações financeiras, o que pode comprometer a saúde financeira do condomínio como um todo e aumentar o risco de conflitos entre moradores.

Necessidade de Adaptação e Capacitação

A adaptação às novas regras tributárias exigirá um esforço de capacitação e atualização por parte dos síndicos, administradores de condomínios e profissionais da área contábil. Será necessário entender as novas obrigações fiscais, os prazos e as formas de apuração e recolhimento dos tributos, bem como os impactos financeiros dessas

mudanças. Investir em capacitação e buscar orientações jurídicas e contábeis será fundamental para garantir a conformidade com a nova legislação e minimizar os impactos negativos para os condôminos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A reforma tributária de 2025 representa uma oportunidade de modernização e simplificação do sistema tributário brasileiro, com o objetivo de torná-lo mais justo, eficiente e transparente. No entanto, as mudanças propostas também trazem desafios e incertezas para os condomínios e os condôminos, que precisarão se adaptar a um novo contexto tributário.

Para os condomínios, é essencial acompanhar de perto o desenvolvimento da reforma tributária e se preparar para as mudanças, buscando orientações especializadas e capacitação para adaptar-se às novas regras. A comunicação clara e transparente com os condôminos será fundamental para garantir a compreensão e a colaboração de todos durante o período de transição.

Além disso, é importante que os condôminos estejam cientes dos possíveis impactos financeiros da reforma e das suas implicações para a gestão das finanças pessoais e do condomínio. A participação ativa nas assembleias e a colaboração com os síndicos e administradores serão essenciais para enfrentar os desafios e aproveitar as oportunidades que a reforma tributária de 2025 pode trazer.

Por fim, apesar das incertezas e desafios, a reforma tributária representa um passo importante na direção de um sistema tributário mais simples e justo, que pode contribuir para a melhoria do ambiente de negócios no Brasil e para a promoção de uma tributação mais equitativa, beneficiando toda a sociedade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AFONSO, José Roberto, e De Santi, Eurico Marcos Diniz. Tributação no Brasil: diagnóstico e propostas de reforma. São Paulo: Saraiva, 2022.

AGUIAR, Luciana. A reforma tributária e a revisão brasileira: perspectivas e desafios. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2024.

ALMEIDA, José Roberto de. Reforma Tributária e Seus Impactos no Setor Imobiliário. Campinas: Millennium, 2024.

ALMEIDA, T. Pagamentos digitais e tributação: Um dilema moderno. São Paulo: Editora Jurídica, 2023.

ÁVILA, Humberto. Fundamentos da Justiça Tributária no Brasil. São Paulo: Malheiros, 2024.

CARRAZZA, Roque Antônio. Reforma Tributária: desafios e a tributação justa. São Paulo: Noeses, 2024.

CARVALHO, M. Sistemas tributários e reformas: Uma análise crítica. Brasília: Editora Tributária, 2020.

CARVALHO, Ricardo Lobo Torres. Reforma Tributária no Brasil: desafios e perspectivas. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022.

DIAS, Fernanda. Implicações da Reforma Tributária para os Condomínios. JusBrasil. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br>. Acesso em: 31 ago. 2024.

FERREIRA, Roberto Luiz. Aspectos Jurídicos da Tributação em Condomínios no Brasil. Salvador: Juspodivm, 2022.

FIGUEIREDO, Ana Clara. Gestão Condominial e Tributação: O Novo Cenário após a Reforma de 2025. Brasília: Brasília Jurídica, 2023.

GOMES, Cláudia Ferraz. Direito Tributário para Síndicos e Administradores de Condomínios. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2021.

HADDAD, P. A nova era dos tributos: desafios e oportunidades. São Paulo: Editora Financeira, 2021.

MARTINS, Eduardo de Moraes. O Novo Sistema Tributário Brasileiro. 5ª ed. São Paulo: Atlas, 2023.

MORAIS, Carolina. O impacto da reforma tributária em condomínios: desafios e oportunidades. Belo Horizonte: Del Rey, 2023.

MORAIS, Carolina. A Tributação de Condomínios na Era da CBS. Belo Horizonte: Del Rey, 2024.

PORTAL Condomínio em Ordem. Tributação nos Condomínios e a Reforma Tributária. Disponível em: <https://www.condominioemordem.com.br>. Acesso em: 31 ago. 2024.

SILVA, André Mendes. Tributação em Condomínios: teoria e prática. Rio de Janeiro:

Forense, 2023.

SILVA, R. Impactos econômicos de tributações modernas: Um estudo sobre o ITF. Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2022.

SOUZA, Marcelo Ribeiro de. A Reforma Tributária de 2025: Novas Perspectivas e Desafios para os Condomínios. Belo Horizonte: Del Rey, 2024.

TORRES, Heleno Taveira. Reforma Tributária e simplificação: uma necessidade urgente. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

TORRES, Heleno Taveira. Tributação sobre Consumo: Desafios e Perspectivas da CBS. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023.

TORRES, Ricardo Lobo. Capacidade Contributiva e Justiça Fiscal: novos desafios com a reforma tributária. Rio de Janeiro: Renovar, 2023.

TORRES, Ricardo Lobo. Reforma Tributária e a Nova Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS). Rio de Janeiro: Renovar, 2023.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Parte Geral*. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2020.