E-BOOK GRATUITO · REFORMA TRIBUTÁRIA

Comissão dividida na reforma tributária

Por que a parceria "no aperto de mão" pode virar imposto inteiro no seu nome, e como provar a divisão com um termo simples, assinado e registrado.

Viniun · CRM imobiliário com IA

O que você vai ver

1. **O que muda** para o corretor com a reforma tributária
2. **O que a lei diz** sobre a comissão com mais de um corretor
3. **O risco** da parceria sem documento
4. **Um exemplo** com números
5. **O que o termo de parceria precisa ter**
6. **Checklist** para cada negócio em parceria
7. **Como fazer na Viniun** em poucos cliques
8. **Perguntas frequentes**

Importante: este material é educativo e foi feito a partir do texto da Lei Complementar nº 214/2025 e do Código Civil. Ele não substitui a orientação do seu contador ou advogado, principalmente sobre alíquotas e regime tributário, que ainda dependem de regulamentação.

1. O que muda para o corretor

A reforma tributária troca PIS, Cofins, ICMS, ISS e IPI por dois tributos sobre o consumo: a **CBS** (federal) e o **IBS** (estados e municípios). A Lei Complementar nº 214/2025 regulamenta os dois e tem um capítulo próprio para as operações com imóveis, incluindo a **intermediação**, que é o trabalho do corretor.

A transição começa com alíquotas de teste em 2026, e a cobrança efetiva vai entrando aos poucos a partir de 2027. Para quem intermedeia imóveis, três pontos importam no dia a dia:

- **Redução de 50%** nas alíquotas das operações com imóveis, incluindo a corretagem (art. 261).
- O imposto da intermediação nasce **no momento do pagamento** da comissão (art. 254, IV).
- Quando o negócio tem **mais de um corretor**, cada um paga sobre a **sua parte** (art. 255, §§ 3º e 4º).

É esse terceiro ponto que muda a forma de fazer parceria. A lei não proíbe a divisão. Ao contrário: ela garante que ninguém pague imposto sobre a parte do outro. Mas exige que a divisão esteja **ajustada**, e o que não está escrito é difícil de provar.

2. O que a lei diz

> **LC 214/2025, art. 255, § 3º.** Na intermediação de imóvel concluída com a participação de mais de um corretor, pessoa física ou jurídica, a base de cálculo do IBS e da CBS é a **parte da remuneração ajustada com cada corretor**. Ficam fora da base: **I** os valores pagos diretamente pelos contratantes; e **II** os valores repassados entre os corretores.

> **LC 214/2025, art. 255, § 4º.** Nesse caso, **cada corretor responde** pelo IBS e pela CBS da sua parte.

> **Código Civil, art. 728.** Se o negócio se concluir com mais de um corretor, a remuneração é paga a todos **em partes iguais**, salvo ajuste em contrário.

Traduzindo

- A base de cada um é a parte **ajustada** com ele. "Ajustada" quer dizer combinada, e combinado entre empresas e o fisco se prova com documento.
- O que a imobiliária **repassa** ao parceiro sai da base dela. O que o cliente **paga direto** ao parceiro também.
- Sem ajuste escrito, a regra geral do Código Civil é **dividir igual**, que nem sempre é o que foi combinado.

3. O risco da parceria sem documento

Hoje é comum: um corretor capta, outro vende, a comissão é dividida por WhatsApp ou de boca, e a imobiliária repassa a parte do parceiro por PIX. Funciona enquanto todo mundo concorda. Com a reforma, a pergunta passa a ser outra: **como você prova quanto repassou e por quê?**

Para a imobiliária que repassa

Sem contrato de parceria, o repasse vira só uma transferência. Fica difícil mostrar que aquele valor era a parte do outro corretor, e a imobiliária pode ser cobrada sobre a comissão inteira.

Para o corretor que recebe

Sem documento, ele não tem como mostrar qual foi a parte ajustada com ele, nem que o restante pertence a outra pessoa. Também fica exposto se a parceria acabar mal.

Comissão dividida no aperto de mão pode virar imposto sobre o valor inteiro no seu nome. O documento não custa nada; a falta dele pode custar caro.

A boa notícia: a solução é simples. Uma folha com quem são as partes, o percentual e o valor de cada um, a forma de recebimento e a assinatura de todos, feita **antes do pagamento**.

4. Um exemplo com números

Venda de um imóvel de **R$ 500.000**, com comissão de 6%: **R$ 30.000**. A imobiliária tem o imóvel captado por um corretor da casa; quem trouxe o comprador foi um corretor parceiro de fora. O combinado foi:

Parte	Atuação	%	Valor	Recebe
Imobiliária	Casa	50%	R$ 15.000	Do cliente
Corretor da casa	Captador	20%	R$ 6.000	Repasse da imobiliária
Corretor parceiro	Vendeu	30%	R$ 9.000	Repasse da imobiliária

Com termo assinado

A imobiliária recebe R$ 30.000, repassa R$ 15.000 e prova o repasse com o termo e os comprovantes. A base dela é **R$ 15.000**. O captador responde pelos R$ 6.000 dele, e o parceiro pelos R$ 9.000 dele, cada um conforme o seu regime.

Sem termo

A imobiliária recebeu R$ 30.000 e tem só dois PIX para mostrar. Se o repasse não for aceito como fora da base, ela corre o risco de responder sobre os **R$ 30.000**, o dobro do que é dela.

Valores ilustrativos. As alíquotas de referência do IBS e da CBS ainda serão fixadas, e o regime de cada um (Simples, MEI, lucro presumido etc.) muda a conta. Confirme com o seu contador.

5. O que o termo de parceria precisa ter

1. **Quem são as partes:** nome, CPF ou CNPJ e CRECI de cada corretor ou imobiliária. Só quem é inscrito no CRECI pode receber corretagem.
2. **O negócio:** tipo (venda, locação), imóvel e, se houver, o número do contrato.
3. **A remuneração total** da intermediação.
4. **A divisão:** percentual e valor de cada parte, somando 100%.
5. **Como cada um recebe:** pela imobiliária (repasse) ou direto do cliente. É isso que separa os incisos I e II do art. 255, § 3º.
6. **A cláusula tributária:** cada parte responde pelo IBS e pela CBS da sua parte, com a base de cada um limitada ao que foi ajustado.
7. **A cláusula que afasta a divisão igual** do art. 728 do Código Civil.
8. **Assinatura de todos**, com data, antes do pagamento da comissão.

Dica: guarde junto do termo os comprovantes dos repasses (PIX, TED). O termo prova o combinado; o comprovante prova que foi pago.

6. Checklist para cada parceria

✓	Antes de fechar
☐	Combinei com o parceiro o percentual de cada um, por escrito
☐	Tenho nome, CPF/CNPJ e CRECI de todas as partes
☐	Está definido quem recebe do cliente e quem recebe por repasse
✓	**No fechamento**
☐	Termo de parceria gerado com os valores do negócio
☐	Termo assinado por todas as partes antes do pagamento
✓	**No pagamento**
☐	Repasse feito no valor do termo
☐	Comprovante do repasse guardado junto do termo
☐	Cada parte emitiu o próprio documento fiscal da sua parte, quando obrigada
☐	Contador avisado com o termo e os comprovantes

7. Como fazer na Viniun

Na Viniun, a comissão dividida já sai com o termo pronto, assinado e registrado. Sem modelo de Word, sem cartório.

1. Em **Financeiro › Comissões**, clique no ícone de **aperto de mãos** da comissão.
2. O sistema já traz a sua imobiliária, o corretor e o captador. Inclua o corretor ou a imobiliária parceira, com CPF/CNPJ, CRECI e WhatsApp.
3. Defina o percentual e como cada um recebe. O sistema confere se soma 100% e calcula os valores até o centavo.
4. Clique em **Gerar termo e enviar para assinatura**. Cada corretor recebe o link pelo WhatsApp e assina pelo celular em um minuto.
5. Quando todos assinam, o PDF fica disponível e a impressão digital dele é registrada na **Viniun Chain**, na blockchain pública do Bitcoin. Qualquer pessoa confere em **viniun.com.br/verificar** que o documento é o original e qual é a data.
6. Os valores do termo passam a valer na **apuração da reforma tributária** da Viniun. Se houver repasse sem termo assinado, o sistema avisa.

Só a impressão digital vai para a blockchain: nenhum dado pessoal sai do sistema, e nem a equipe da Viniun tem acesso aos dados.

8. Perguntas frequentes

Precisa de cartório?

Não. A lei fala em remuneração "ajustada"; um termo assinado eletronicamente pelas partes, com data comprovada, é o registro desse ajuste.

E se o cliente pagar direto o corretor parceiro?

Também vale. Esse valor sai da base da imobiliária pelo inciso I do art. 255, § 3º. Basta indicar no termo que aquela parte é recebida direto do cliente.

O termo muda o imposto do corretor?

Ele não muda a regra, só prova o que é de cada um. O imposto de cada parte depende do regime de quem recebe (Simples, MEI, autônomo, lucro presumido).

Dá para mudar a divisão depois de assinada?

Só com um novo acordo por escrito, assinado por todos. Por isso vale combinar bem antes de assinar.

Já tenho modelo de parceria. Preciso trocar?

Confira se ele tem os oito itens da página 7, principalmente a forma de recebimento e a cláusula tributária. Se faltar, atualize.

Quer ver na prática? Teste a Viniun grátis em **viniun.com.br** e gere o seu primeiro termo de parceria.

QUER IR ALÉM?

Kit Reforma Tributária para Corretores de Imóveis

Quanto o corretor autônomo vai pagar de imposto com a reforma, quando vale abrir empresa e como não pagar sobre a parte do parceiro.

- Guia completo de 22 páginas
- Modelo do termo de parceria em Word
- Planilha da divisão da comissão
- Checklist para cada negócio

Por R$ 19,90

viniun.com.br/kit-reforma-tributaria-corretor-de-imoveis

Já é cliente Viniun? O kit está liberado de graça em Treinamentos.