



REGIME ESPECÍFICO

OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

Mariz de Oliveira e
Siqueira Campos
ADVOGADOS

ACESSAR MATERIAL COMPLETO



OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

COMANDO CONSTITUCIONAL

A EC 132/23 estabeleceu que as operações com bens imóveis estarão sujeitas a **regime específico** de tributação e delegou competência ao legislador complementar para prever regras próprias sobre:

- ✓ Alíquota
- ✓ Base de cálculo, com autorização para incidência sobre receita ou faturamento
- ✓ Não cumulatividade e creditamento (quanto ao adquirente)



Foram **enquadradas no regime** específico de bens imóveis as seguintes atividades:

- Construção e incorporação imobiliária
- Parcelamento do solo e alienação de bens imóveis
- Locação e arrendamento de bens imóveis
- Administração e intermediação de bens imóveis

LEI COMPLEMENTAR 214/25

BASE DE INCIDÊNCIA



Ficam **sujeitas ao regime** específico as seguintes operações com bens imóveis, desde que realizadas por contribuintes sujeitos ao regime regular do IBS e da CBS:

- Alienação, inclusive as decorrentes de incorporação imobiliária ou parcelamento do solo
- Cessão e demais atos translativos ou constitutivos onerosos de direitos reais
- Locação, cessão onerosa e arrendamento
- Serviços de administração e intermediação
- Serviços de construção civil
- Servidão, cessão de uso ou de espaço, permissão de uso e direito de passagem*

*São tributadas segundo as regras aplicáveis à locação

Não haverá incidência nas operações de:



- Permuta de bens imóveis, exceto sobre eventual torna
- Constituição ou transmissão de direitos reais de garantia
- Operações realizadas por organizações gestoras de fundo patrimonial, constituídas nos termos da Lei n. 13.800/19, para fins de investimento do fundo patrimonial

REGRAS ESPECIAIS

Operações de pessoa física

Os bens imóveis de propriedade de pessoa física sujeita ao regime regular e que sejam objeto de alienação, locação, cessão onerosa e arrendamento, quando não relacionadas ao desenvolvimento de atividade econômica imobiliária, serão consideradas como de **uso e consumo pessoal** (art. 251, §7º c/c art. 57, §4º). Em outros termos, as operações com esses bens não serão consideradas como fornecimentos tributáveis.



Imóvel em garantia

Na alienação de imóvel dado em garantia a credor sujeito ao regime específico, com consolidação da propriedade ou transmissão em pagamento/amortização da dívida (art. 200 da LC 214/25):

- A consolidação/transmissão não estará sujeita à incidência
- Na alienação do bem pelo credor, aplicam-se as regras de IBS e CBS que seriam aplicadas caso a alienação fosse feita pelo prestador da garantia

Locação de curta duração

A locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóvel residencial de contribuinte, por **período inferior a 90 dias**, será tributada conforme as regras do regime específico de hotelaria.



Conflito com a constituição

A LC 214/25, apesar de arrolar mais operações do que aquelas previstas na EC 132/23, apenas haveria **desdobrado as atividades** do art. 10, inciso II da emenda. Nesse sentido, as “novas” operações incluídas são similares ou deriváveis daquelas já previstas na emenda.

EC 132/23	LC 214/25
Construção	Serviços de construção civil
Incorporação imobiliária	Incorporação imobiliária
Parcelamento	Parcelamento de solo
Alienação	Alienação; Instituição, translação ou cessão onerosa de direitos reais
Locação e arrendamento	Locação, cessão onerosa e arrendamento; Servidão e cessão de uso ou de espaço; Permissão de uso e direito de passagem
Administração e Intermediação	Serviços de administração e intermediação



Escopo do regime específico

No mais, a lei não define de forma inequívoca se o rol de operações sujeitas ao regime específico de bens imóveis é **taxativo ou exemplificativo**.

A redação dos dispositivos não permite afirmar categoricamente se operações onerosas eventualmente não listadas serão tributadas pelo regime específico ou pelo regime geral, o que gera uma zona de incerteza jurídica que demanda análise cuidadosa.

O veto presidencial à regra subsidiária anteriormente prevista* fornece importante orientação interpretativa:

- O Poder Executivo justificou o veto sob a alegação de que a regra gerava **insegurança jurídica** ao permitir que operações não equiparáveis à locação fossem contempladas com alíquota reduzida
- Evidencia-se a intenção de **evitar a flexibilização** dos critérios de enquadramento no regime específico
- Tal posicionamento pode servir de **orientação interpretativa** para os demais regimes específicos previstos na lei
- De toda forma, os termos utilizados pelo legislador complementar para tratar da **cessão de espaço** são amplos, o que permitiria o enquadramento de **qualquer disponibilização onerosa** de bem imóvel no regime específico
- As operações com imóveis **não enquadradas** no regime específico tendem a ser tributadas segundo as **normas gerais de incidência**

** Texto vetado: “Art. 252. O IBS e a CBS incidem, nos termos deste Capítulo, sobre as seguintes operações com bens imóveis: [...] III - demais casos em que se permita a utilização de espaço físico, quando forem realizados a título oneroso.”*

Hotelaria x Locação

A inclusão da locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel residencial no regime de hotelaria busca promover a neutralidade e a isonomia, evitando que serviços análogos sejam regulados e tributados de forma diversa.

- Contudo, é importante sinalizar que a medida **equipara negócios jurídicos** que, pelo direito privado, são tratados de forma distinta (atividade hoteleira $\neq$ locação por temporada)
- Ademais, o regime de bens imóveis tem critérios específicos para caracterização da pessoa física como contribuinte (*art. 251*), sendo que a lei complementar não especificou se tais critérios serão aplicados também quando a locação for inferior a 90 dias e sujeita ao regime de hotelaria
 - Na ausência de regra própria, surge a possibilidade de debate sobre se as pessoas físicas deveriam ser enquadradas como contribuintes nos termos do regime específico ou segundo a regra ampla do regime geral (*art. 21*)
- Não está claro se os serviços de **intermediação de bens imóveis** – quando a disponibilização onerosa do bem ocorra por prazo inferior a 90 dias – serão regulados pelo regime de bens imóveis ou pelo regime geral

Operações onerosas

As operações de **cessão de direito de uso** de imóvel apenas serão tributadas caso seja configurada à onerosidade, por força do art. § 1º do art. 252.

- Operações como a instituição de **usufruto** e outras disponibilizações gratuitas estão **excluídas** do âmbito de incidência de IBS e CBS. Tais operações somente serão tributadas se enquadradas nas hipóteses específicas de incidência sobre operações não onerosas previstas no art. 5º da LC 214/25.

Bitributação: ITBI e IBS/CBS

A LC 214/25 autoriza, embora indiretamente, a incidência simultânea **de ITBI e IBS/CBS sobre a mesma operação**.

Ainda que a EC 132/23 tenha referendado a dupla incidência, a proposta mais coerente com a capacidade contributiva seria permitir a dedução do valor pago a título de ITBI do montante devido de IBS/CBS.

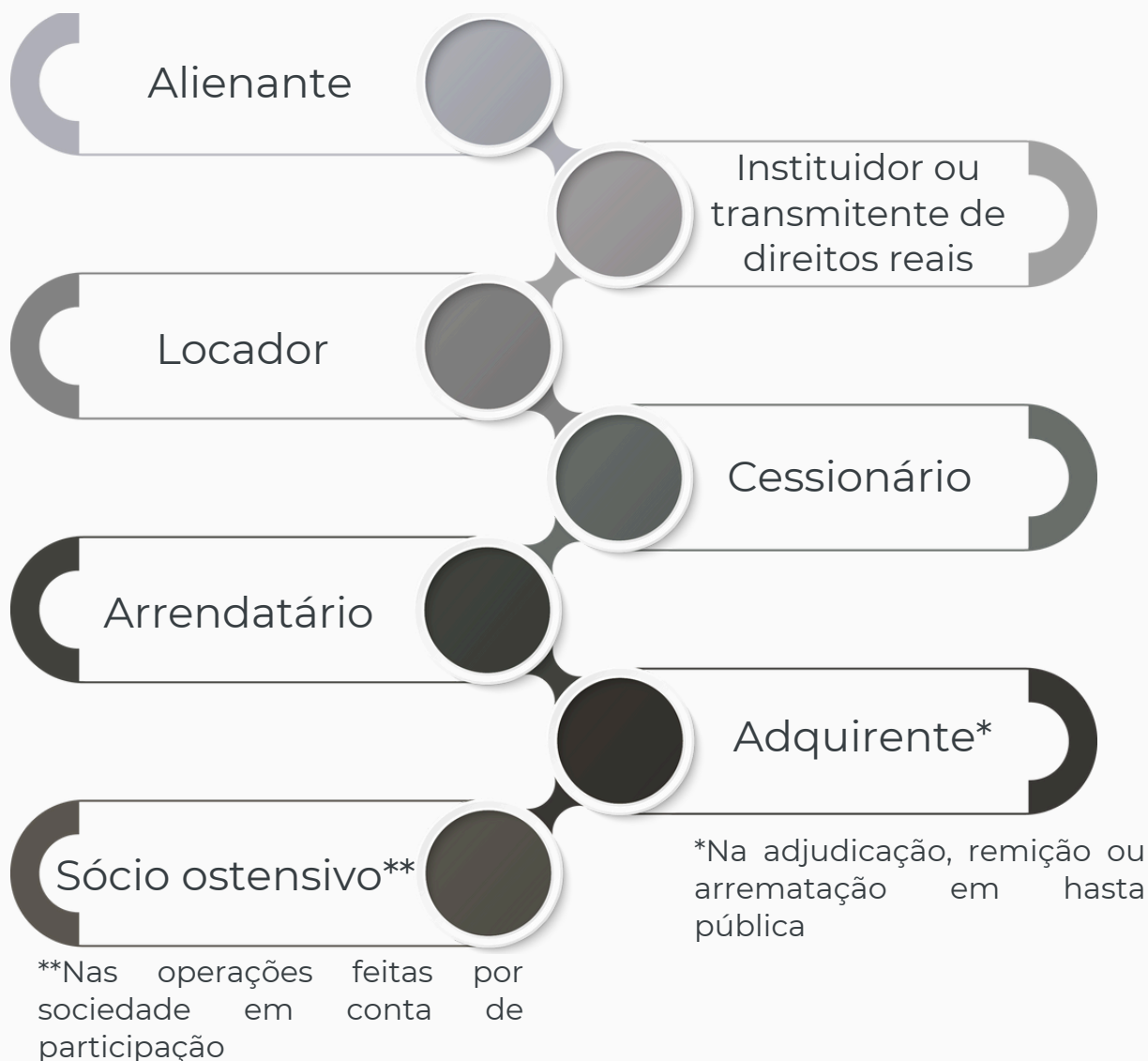
A inclusão do ITBI no redutor de ajuste não resolve essa questão, pois o imposto a ser deduzido se refere à operação de aquisição (como componente do custo de aquisição), e não à operação tributada naquele momento.

Assim, o ITBI sobre a operação em curso permanece devido, em conjunto com IBS/CBS.



CONTRIBUINTES

São contribuintes nas operações com bens imóveis:



Na hipótese de copropriedade de imóvel objeto de condomínio *pro indiviso*, há a possibilidade de recolhimento unificado. Alternativamente, o IBS e a CBS incidirão proporcionalmente sobre a parte do imóvel relativa ao coproprietário contribuinte.

Como regra geral, as operações com bens imóveis realizadas por **pessoas jurídicas** e por **pessoas físicas contribuintes** estarão sujeitas à incidência do IBS e da CBS segundo o regime específico.

As **peçoas físicas** serão consideradas contribuintes caso cumpram com os seguintes requisitos (conforme a operação):

	Locação, cessão onerosa e arrendamento	Venda e cessão de direito
No ano anterior	Aufira receita total superior a 240 mil reais e Realize operações com mais de 3 imóveis	Realize operações com mais de 3 imóveis* ou Realize operações com mais de 1 imóvel construído pelo alienante nos 5 anos anteriores
No ano vigente	Aufira receita total superior a 288 mil reais	Realize operações com mais de 3 imóveis ou Realize operações com mais de 1 imóvel construído pelo alienante nos 5 anos anteriores

*Apenas se aplica para os imóveis que estejam há menos de 5 anos no patrimônio do contribuinte, desde a data da aquisição. Para os imóveis recebidos por meação, doação ou herança, o prazo será contado desde a aquisição pelo cônjuge meeiro, *de cujus* ou pelo doador.

Os limites de receita serão atualizados mensalmente, a partir da publicação da lei, pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.

O regulamento definirá o que são **bens imóveis distintos**, para fins da aplicação da regra de definição de contribuinte.



Qualificação de contribuintes

A definição ampla de contribuinte estabelecida no art. 21, inciso I, alínea “a” da parte geral cria uma situação peculiar:

Pessoas jurídicas, a princípio, são automaticamente enquadradas como contribuintes, independentemente da habitualidade das operações ou do volume de atividades econômicas no setor imobiliário. A interpretação literal do art. 21 permitiria que **toda operação** com bens imóveis realizada por pessoa jurídica, mesmo **eventual**, seja tributada – situação passível de questionamentos judiciais.

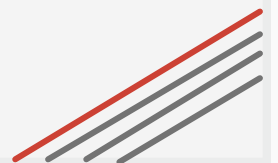
Por sua vez, as **pessoas físicas** poderão ser qualificadas como tal caso cumpram com os **requisitos previstos no art. 251**, segundo a natureza da operação e o período respectivo.

Nesses termos, os requisitos do artigo 251 configuram **hipótese adicional de qualificação** como contribuinte do regime regular, para além das demais hipóteses previstas na lei complementar.

É importante destacar que o *caput* do dispositivo parece indicar que a pessoa física qualificada como contribuinte por outro regime poderia ser tributada automaticamente, caso realizasse operações com bens imóveis, mesmo que de forma esporádica.

Entretanto, à luz da isonomia e do previsto no art. 252, § 7º, o contribuinte pessoa física apenas seria contribuinte do regime específico de bens imóveis ao cumprir os requisitos indicados no art. 251.

Há uma relação de prioridade da regra do regime de bens imóveis sobre as demais regras de qualificação de contribuinte pessoa física, como aquela aplicável ao nanoempreendedor (art. 26, IV). Não bastaria ser contribuinte, é necessário que seja o **contribuinte qualificado pelo regime**.



Requisitos para qualificação do contribuinte na locação

O critério de **receita anual mínima** para qualificação como contribuinte deve ser interpretado de modo a evitar prejuízo à neutralidade e à capacidade contributiva.

A pessoa física que auferir receita inferior ao mínimo não será tributada em suas operações. Por sua vez, aquela que atinge a receita mínima será enquadrada como contribuinte e terá de recolher IBS/CBS.

Entretanto, a lei não fornece critérios claros sobre a tributação, ao não especificar o tratamento a ser dado sobre a parcela da receita que é inferior ao limiar mínimo.

O ideal seria que o valor inferior ao piso pudesse ser **deduzido da base de cálculo** dos tributos, de modo que só se tributasse o valor excedente ou seja, aquilo que for superior a R\$240mil (ou a R\$288mil, a depender do caso). Similarmente à lógica da tabela progressiva do imposto de renda.

Do contrário, haveria tributação sobre parcela que, inclusive reconhecido pela própria lei, não é expressão de capacidade contributiva.

MOMENTO DE OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR

A LC 214/25 estabelece critérios específicos para determinar o momento de surgimento da obrigação tributária, **variando conforme a natureza da operação:**

Operação	Momento do Fato Gerador
Alienação	Efetiva Transferência, Registro em Cartório ou Celebração de atos preparatórios
Constituição ou transação onerosa de direitos reais	Celebração do ato
Locação, cessão onerosa ou arrendamento	Momento do pagamento
Serviço de administração e intermediação de bem imóvel	Momento do pagamento
Serviço de construção civil	Momento do fornecimento
Incorporação imobiliária e parcelamento do solo (alienação das unidades imobiliárias)	Momento do pagamento

Definições:

Considera-se unidade imobiliária:

- Terreno adquirido para venda, com ou sem construção
- Lote oriundo de desmembramento de terreno
- Terreno decorrente de loteamento
- Unidade distinta resultante de incorporação imobiliária (apartamentos, salas, lojas, etc).
- Prédio construído para venda como unidade isolada ou autônoma



Amplitude do conceito de alienação

○ **art. 254, § 1º da LC 214/25** amplia significativamente o conceito de alienação ao equiparar diversas operações para fins de caracterização do momento de ocorrência do fato gerador.

- **Operações equiparadas à alienação:** adjudicação, celebração do contrato de alienação, instrumento de promessa de compra e venda, carta de reserva com princípio de pagamento, qualquer documento representativo de compromisso, incluindo a implementação de eventual condição suspensiva

O parágrafo equipara ao conceito de alienação uma série de atos conexos, como o contrato de promessa de compra e venda, o que atrai problemas importantes para aplicação da regra.

Situações complexas

Duplicidade de fatos geradores: considerando que o ato de alienação pode estar configurado na celebração de atos antecipatórios ou na efetiva compra e venda, há ocorrência de dois eventos aptos à qualificação como fato gerador. Nesses casos, há dúvida sobre qual deles deveria ser priorizado para definição do momento da incidência.

Não concretização do negócio: Na hipótese em que não seja formalizada a compra do imóvel, haveria a anulação da operação anterior (promessa) ou seria recolhido o tributo com base no instrumento de promessa (considerada como um fato gerador autônomo à efetiva alienação)?

Alterações da alíquota e base de cálculo: na hipótese de alteração das alíquotas e da base de cálculo aplicáveis ao instrumento de promessa e à transmissão efetiva do imóvel, não há clareza sobre quais dos fatos geradores deveria preponderar.

Nota-se que o legislador, em vez de garantir a **conformidade do aspecto temporal** com o momento da efetiva ocorrência da operação tributada (registro do contrato de compra e venda), priorizou a garantia da arrecadação, antecipando o recolhimento do tributo – ao afirmar que a incidência ocorrerá mesmo nos atos que não equivalem à operação tributada, que seria o contrato de alienação.

De fato, a interpretação mais coerente com o ordenamento é aquela que reconhece **a natureza subsidiária das operações preparatórias** ou acessórias, de forma que a preponderância deve ser posta sobre a efetiva alienação.

Como se nota, é inegável reconhecer que a redação atual da LC 214/25 gera dúvidas sobre aplicação que precisam ser devidamente direcionadas no regulamento.



BASE DE CÁLCULO

A base de cálculo será o **valor da operação**, incluindo:

- Valor de juros e variações monetárias
- Atualização monetária do saldo credor do preço (desde que venha a integrar o valor efetivamente recebido pela alienação)
- Acréscimos decorrentes de ajuste do valor da operação
- Juros, multas, acréscimos e encargos
- Descontos concedidos sob condição

Quando o ato ou negócio jurídico referente a bem imóvel se concluir com a **intermediação** de mais de um corretor, a base será a remuneração ajustada com cada corretor, que será responsável pelo recolhimento do IBS e da CBS respectivos.*

* Excluídos os valores pagos diretamente pelos contratantes da intermediação e os repassados entre os corretores.

Locação, cessão onerosa ou arrendamento: valor da operação não inclui o montante correspondente a impostos, taxas, emolumento e despesas de condomínio.

Valor de referência

As administrações tributárias poderão apurar e utilizar valor de referência como **indicativo do preço de mercado do bem** e exclusivamente como indício de prova para apuração do valor da operação nas hipóteses de arbitramento.

Regulamento definirá a metodologia de cálculo do valor de referência e considerará:



Preços praticados no mercado

Informações compartilhadas pelas administrações tributárias

Informações prestadas pelos serviços notariais e registrais

Características do imóvel (ex. localização, tipologia, destinação, data, padrão, área)

O valor de referência dos bens imóveis deverá ser:

- Divulgado e disponibilizado no Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter)*
- Estimado para todos os bens imóveis que integram o CIB
- Atualizado anualmente

O valor de referência poderá ser impugnado por meio de procedimento específico, a ser definido no regulamento.

Os serviços registrais e notariais deverão compartilhar as informações das operações com bens imóveis com as administrações tributárias por meio do Sinter.



Valor de referência

O valor de referência serve apenas como um indicativo do valor de mercado do bem imóvel para fins de identificação de irregularidades nas operações realizadas por contribuinte e tem sua **aplicação limitada à indício de prova** no processo de arbitramento.

Nesses termos, o valor de referência não pode ser aplicado automaticamente às operações com fim de definição da base de cálculo.

Necessária a instauração de procedimento específico para cálculo do valor de mercado da operação e apenas quando satisfeitos os requisitos previstos no art. 13, autorizativos do arbitramento pela administração tributária.

A disponibilização do valor de referência no Sinter e a sua atualização anual são medidas positivas, pois permite ao contribuinte avaliar a adequação do valor atribuído ao imóvel em relação aos valores estimados pelas administrações tributárias, evitando o contencioso administrativo.

De toda forma, é importante que o valor de referência não divirja substancialmente da base adotada para outros tributos incidentes sobre a propriedade imobiliária.

Redutor de ajuste

Na alienação de bem imóvel por contribuinte sujeito ao regime regular poderá haver **redução da base de cálculo**, em montante equivalente ao redutor de ajuste.

O redutor de ajuste é valor **vinculado ao bem imóvel** a partir de **1.1.2027** e será utilizado exclusivamente para reduzir a base de cálculo na operação tributada.

O valor do redutor de ajuste será determinado com base em três cenários:

Bens imóveis de propriedade do contribuinte em 31.12.2026

Valor de aquisição do imóvel, atualizado até 31.12.2026

OU

Valor de referência em 31.12.2026* (opcional para o contribuinte)

* Caso o valor de referência não esteja disponível em 31.12.2026, poderá ser adotada estimativa de valor de mercado do bem imóvel

Bens imóveis em construção em 31.12.2026

Valor de aquisição do terreno, atualizado até 31.12.2026

E

Montante efetivamente dispendido na aquisição de bens e serviços que possa ser contabilizado como custo de produção ou despesa direta, atualizado até 31.12.2026

Bens imóveis adquiridos a partir de 1.1.2027

Valor da aquisição do bem imóvel*

*O redutor será extinto nas aquisições por pessoa ou entidade que não seja contribuinte do regime regular

Integram o redutor de ajuste*:

- Valor do **ITBI** e do laudêmio** incidente na aquisição do imóvel
- **Contrapartidas** de ordem urbanística e ambientais pagas ou entregues aos entes públicos

*A data de constituição dos valores incluídos ao redutor de ajuste será a data do pagamento dos tributos e das contrapartidas ou da transferência ao poder público dos bens cedidos em contrapartida.

**Valor pago pelo titular do domínio útil ao proprietário do bem imóvel, na transmissão onerosa do bem (aplicável majoritariamente às áreas de propriedade da União Federal).

Os bens e serviços adquiridos para realização das contrapartidas não gerarão crédito, quando essas integrem o redutor de ajuste.

Na alienação de imóvel no âmbito de **incorporação imobiliária** ou **parcelamento do solo**, o redutor de ajuste será deduzido da base de cálculo relativa a cada parcela, proporcionalmente ao valor total do bem.



Quando o valor da operação (que determina o redutor de ajuste) não estiver condizente com o valor de mercado ou baseado em declarações/documentos que não mereçam fé, poderá a autoridade determinar o seu efetivo valor.

Regras específicas sobre o redutor

Nas **permutas de imóveis** realizadas entre contribuintes do regime regular:

- Fica mantido o valor do redutor de ajuste do imóvel dado em permuta, que poderá ser utilizado em operações futuras com o imóvel recebido em permuta
- Na permuta para entrega de unidades a construir, o redutor de ajuste será aplicado proporcionalmente à operação de cada permutante, tomando-se por base a fração ideal das unidades permutadas

Na **fusão**, remembramento ou unificação de bens imóveis, o valor do redutor de ajuste do imóvel resultante da fusão, remembramento ou unificação corresponderá à soma do valor do redutor de ajuste dos imóveis fundidos ou unificados.

Na **divisão de bens imóveis**, inclusive mediante subdivisão, desmembramento e parcelamento, o valor do redutor de ajuste dos imóveis resultantes da divisão deverá ser igual ao valor do redutor de ajuste do imóvel dividido, observados os seguintes critérios:

- O valor do redutor de ajuste será alocado a cada imóvel resultante da divisão na proporção de seu valor de mercado
- Caso não seja possível a identificação do valor de mercado de cada imóvel resultante da divisão, ou em outras hipóteses previstas em regulamento, o valor do redutor de ajuste será alocado a cada imóvel resultante da divisão na proporção de sua área

Na atividade de loteamento realizada por meio de **contrato de parceria**, o redutor de ajuste será aplicado proporcionalmente à operação de cada parceiro, tomando-se por base os percentuais definidos no contrato de parceria.

Redutor social

A LC 214/25 estabeleceu redutor adicional para as **alienações de imóvel residencial novo ou lote residencial** realizadas por contribuinte sujeito ao regime regular, aplicado após a dedução pelo redutor de ajuste.

Valores fixos (atualizáveis pelo IPCA) e poderá ser usado uma única vez:

- Bem imóvel residencial novo: R\$ 100.000 (cem mil reais)
- Lote residencial: R\$ 30.000 (trinta mil reais)

O redutor social está **limitado ao valor da base de cálculo**.

Nos casos em que o loteamento for realizado por meio de contrato de parceria, o redutor será aplicado proporcionalmente à operação de cada parceiro.

Definições:

Bem imóvel residencial: unidade construída em zona urbana ou rural para fins residenciais, segundo as normas locais e que seja ocupada por pessoa como local de residência.

Lote residencial: a unidade imobiliária resultante de parcelamento do solo urbano, nos termos da Lei n. 6.766/79, ou objeto de condomínio de lotes, nos termos do art. 1.358-A do Código Civil.

Bem imóvel novo: aquele que não tenha sido ocupado ou utilizado, nos termos do regulamento.

Redutor social específico para a **locação, cessão onerosa ou arrendamento** de imóveis para fins residenciais: dedução de R\$ 600,00 (seiscentos reais) da base de cálculo, por bem imóvel – também atualizável pelo IPCA.

Para cada bem imóvel, o redutor social **poderá ser utilizado uma única vez.**

Disposições específicas sobre incorporação e parcelamento

Na alienação de unidades imobiliárias em incorporação imobiliária e parcelamento do solo (*art. 262, LC 214/25*), o redutor de ajuste e o redutor social deverão ser deduzidos da base de cálculo relativa a cada parcela, de forma proporcional ao valor total do bem imóvel.

No caso de lotes residenciais e imóveis residenciais novos cujo pagamento tenha sido iniciado antes de 1.1.2027, a aplicação dos redutores dar-se-á proporcionalmente ao valor total do imóvel, inclusive de parcelas pagas anteriormente à referida data.

Redutor de ajuste

O redutor de ajuste é um mecanismo para **corrigir a potencial cumulatividade** em operações com bens imóveis, garantindo a neutralidade. Além do sistema de créditos previsto como regra geral, o constituinte previu a possibilidade de adoção do sistema de dedução.

Incidência do redutor

Segundo o art. 257 da LC 214/25, o redutor de ajuste será vinculado ao imóvel apenas a partir de 1.1.2027, de forma que a possibilidade de sua dedução da base seria aplicável apenas nas operações realizadas a partir de referida data.

- A escolha gera descompasso com o curso de implementação da Reforma, na fase de transição. Isso porque o IBS e a CBS poderão ser exigidos a partir de 2026, período para o qual a LC 214/25 não prevê a constituição de redutor de ajuste, o que afasta o pareamento entre o termo inicial do redutor e o termo inicial da cobrança dos novos tributos
- É possível argumentar que não haverá cobrança efetiva de IBS e CBS em 2026, considerando a regra de transição sobre cumprimento de obrigações acessórias e o direito de restituição (*art. 348*)

- Assim, talvez o termo inicial do redutor de ajuste seja uma evidência normativa de que os tributos apenas serão cobrados em 2027
- Entretanto, não há garantia de que o art. 348 vinculará o Fisco a não realizar a cobrança antes de 2027.

Multiplicidade de redutores

A redação atual da LC 214/25 gera dúvida sobre o valor-base do redutor de ajuste: se corresponderá ao custo da primeira aquisição por contribuinte a partir de 2027 (redutor estático) ou se corresponderá ao custo da última aquisição na cadeia de transmissão do bem imóvel (redutor dinâmico).

- **Redutor estático:** um valor fixo/travado é vinculado ao imóvel, sendo este aplicado sobre a base de cálculo a cada operação
- **Redutor dinâmico:** a cada nova alienação, há alteração (para mais ou menos) do valor do redutor de ajuste, de forma que corresponda ao valor da última aquisição

Por um lado, o art. 258, §2º, inciso I diz que a base do redutor de ajuste será seu valor inicial e o §4º do mesmo artigo informa que o redutor será mantido com o **mesmo valor e critério de correção**, na alienação de bem imóvel. Dispositivos que confirmariam a interpretação do redutor estático.

Por sua vez, o art. 258, inciso III c/c §1º, inciso II informam que o redutor, para as operações posteriores a 1.1.2027, será constituído na data da operação, **sem restringir à aplicação para a primeira alienação realizada após janeiro de 2027**. Assim, para cada nova operação surgiria um novo valor base (custo de aquisição) correspondente ao redutor. No mesmo sentido, há uma regra antielisiva no art. 258, §5º que parece pressupor a possibilidade de atualização do valor do redutor a cada operação.

Nesses termos, a lei complementar não é totalmente clara sobre quais dos critérios adota, exigindo eventual esclarecimento no regulamento.

ALÍQUOTAS

Considerando a autorização constitucional, a LC 214/25 estabeleceu alíquota reduzida de IBS e CBS para as operações com bens imóveis.

- **30%** da alíquota: locação, cessão onerosa e arrendamento
- **50%** da alíquota: demais operações (como alienação)

FISCALIZAÇÃO

Os bens imóveis urbanos e rurais deverão ser inscritos no Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), que integra o SINTER.

A inscrição dos imóveis no CIB observará os seguintes prazos:

12 meses

Adequação dos sistemas de cadastro da administração federal para adoção do código CIB

Adequação dos sistemas dos serviços notariais e registrais para adoção do código CIB

Inclusão do código CIB nos sistemas das capitais dos Estados e do Distrito Federal

24 meses

Adequação dos sistemas de cadastro das administrações estaduais para adoção do código CIB

Inclusão do código CIB nos sistemas dos municípios

O CG-IBS e a RFB poderão estabelecer obrigações acessórias para terceiros vinculados às operações com bens imóveis.

A obra de **construção civil** receberá identificação cadastral no CIB, que deverá constar obrigatoriamente de todos os documentos relativos à obra de construção civil expedidos pelo Município.

- A apuração do IBS e da CBS será feita para cada empreendimento de construção civil, vinculada a um CNPJ ou CPF específico, inclusive incorporação e parcelamento do solo, considerada cada obra como um centro de custo distinto.
- Nessa hipótese, o documento fiscal deverá indicar o número do cadastro da obra nas aquisições de bens e serviços utilizados na obra de construção civil a que se destinam.

NÃO CUMULATIVIDADE

Como regra, o contribuinte sujeito ao regime de bens imóveis **pode apropriar e utilizar crédito** sobre suas aquisições de bens e serviços, nos termos das normas gerais do regime regular sobre o crédito.

A apuração do IBS e da CBS no regime não implicará estorno, integral ou parcial, de créditos relativos às aquisições (independentemente do bem ou serviço ser tributado segundo o regime geral ou outro dos regimes específicos).

Por sua vez, os valores deduzidos da base de cálculo não gerarão direito a crédito.

No caso de prestação de **serviço de construção civil** a não contribuinte em que haja fornecimento de materiais de construção, o prestador só poderá apropriar o crédito de relativo à aquisição dos materiais até o valor do débito relativo à prestação do serviço.



Exceção: prestação de serviço de construção civil para a administração pública direta, autarquias e fundações públicas.

Na **incorporação imobiliária** e no **parcelamento de solo**, o alienante poderá compensar os débitos de IBS e CBS com os créditos relativos à aquisição de bens e serviços.

Eventual saldo credor poderá ser objeto (alternativamente):

- Pedido de ressarcimento, desde que o ressarcimento seja realizado diretamente em conta-corrente vinculada ao patrimônio de afetação (arts. 31-A a 31-E da Lei n. 4.591/64 e arts. 18-A a 18-E da Lei n. 6.766/79) até a conclusão da incorporação ou do parcelamento do solo
- Pedido de ressarcimento ou compensação com os valores do IBS e da CBS relativos a outras operações tributadas do contribuinte, após a conclusão da incorporação ou do parcelamento do solo



PERÍODO DE TRANSIÇÃO DAS OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

A LC 214/25 previu **regimes especiais** para as operações imobiliárias na fase de transição.

Operações iniciadas antes de 1.1.2029

Incorporação imobiliária

Beneficiário: contribuinte que realizar incorporação submetida ao patrimônio de afetação, nos termos dos arts. 31-A a 31-E da Lei n. 4.591/64, que tenha realizado o pedido de opção pelo regime específico instituído pelo art. 1º e tenha o pedido efetivado nos termos do art. 2º, ambos da Lei n. 10.931/04, antes de 1.1.2029

Base de cálculo*: receita mensal da atividade

Alíquotas*:

- 2,08% (incorporação submetida ao regime especial de tributação previsto nos arts. 4º e 8º da Lei n. 10.931/04)
- 0,53% (incorporação imobiliária submetida ao regime especial de tributação prevista no § 6º e § 8º do art. 4º e parágrafo único do art. 8º da Lei n. 10.931/04)



***Apenas deverá ser recolhida a CBS, pelo optante**

Regras adicionais

A opção pelo regime especial afasta qualquer outra forma de incidência de IBS e CBS sobre a incorporação, ficando **vedada a apropriação de créditos** em relação às aquisições destinadas à incorporação imobiliária submetida ao patrimônio de afetação.

- O contribuinte que adquirir imóvel decorrente de incorporação imobiliária submetida ao regime especial não poderá apropriar créditos de IBS e CBS
- Os créditos de IBS e CBS decorrentes dos **custos e despesas indiretos** pagos pela incorporadora e apropriados a cada incorporação na forma prevista no § 4º do art. 4º da Lei n. 10.931/04 deverão ser **estornados** pela incorporadora

O regime **impede a dedução dos redutores** de ajuste e social.

- No caso de aquisição por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, as operações tributadas pelo regime constituirão redutor de ajuste equivalente ao que seria constituído caso o imóvel fosse adquirido de não contribuinte

Aplica-se a Lei 10.931/04 naquilo que não for contrário à LC 214/25.

Parcelamento do Solo

Beneficiário: contribuinte que realizar alienação de imóvel decorrente de parcelamento do solo, que tenha o pedido de registro do parcelamento antes de 1.1.2029

Base de cálculo*: receita bruta**

**Totalidade das receitas auferidas na venda das unidades imobiliárias que compõem o parcelamento do solo, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

As receitas, custos e despesas próprios do parcelamento de solo sujeito ao regime não deverão ser computados na apuração da base de cálculo da CBS devida pelo contribuinte em virtude de suas outras atividades empresariais.

Alíquotas*: 3,65%



***Apenas deverá ser recolhida a CBS, pelo optante**

Regra adicionais

A opção pelo regime especial afasta qualquer outra forma de incidência de IBS e CBS sobre o respectivo parcelamento, ficando **vedada a apropriação de créditos** em relação às aquisições.

- O contribuinte que adquirir imóvel decorrente de incorporação imobiliária submetida ao regime especial não poderá apropriar créditos de IBS e CBS relativo à aquisição do bem imóvel

- Os créditos de IBS e CBS decorrentes dos **custos e despesas indiretos** pagos pelo contribuinte e apropriados a cada parcelamento do solo deverão ser **estornados** pelo contribuinte
- Os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte no mês serão apropriados a cada parcelamento de solo, na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios das operações decorrentes do parcelamento de solo, em relação ao custo direto total do contribuinte, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as atividades exercidas pelo contribuinte

A opção também **impede a dedução dos redutores** de ajuste e social.

- No caso de aquisição por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, as operações tributadas pelo regime constituirão redutor de ajuste equivalente ao que seria constituído caso o imóvel fosse adquirido de não contribuinte

O pagamento de IBS e CBS será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação.

O contribuinte fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada parcelamento submetido ao regime especial.

Locação, cessão e arrendamento

Beneficiário: contribuinte que realizar locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel decorrente de **contratos firmados por prazo determinado**.

Requisitos

- Contrato com finalidade não residencial, pelo prazo original do contrato, desde que este cumulativamente:
 - Seja firmado até 16.1.2025, sendo a data comprovada por firma reconhecida ou por meio de assinatura eletrônica
 - Seja registrado em Cartório de Registro de Imóveis ou em Registro de Títulos e Documentos até 31.12.2025 ou seja disponibilizado para a RFB e para o CG-IBS, nos termos do regulamento
- Contrato com finalidade residencial, pelo prazo original do contrato ou até 31.12.2028, o que ocorrer primeiro:
 - Seja firmado até 16.1.2025, sendo a data comprovada por firma reconhecida, por meio de assinatura eletrônica ou pela comprovação de pagamento da locação até o último dia do mês subsequente ao do primeiro mês do contrato

Base de cálculo: receita bruta*

*As receitas, custos e despesas próprios das operações não deverão ser computados na apuração da base de cálculo do IBS e da CBS devida pelo contribuinte em virtude de suas outras atividades empresariais.

Alíquotas (para IBS e CBS): 3,65%

Regras adicionais

A opção pelo regime especial afasta qualquer outra forma de incidência de IBS e CBS sobre a respectiva operação, ficando **vedada a apropriação de créditos** em relação às aquisições.

- O contribuinte que adquirir imóvel decorrente de incorporação imobiliária submetida ao regime especial não poderá apropriar créditos de IBS e CBS relativo à aquisição do bem imóvel
- Os créditos de IBS e CBS decorrentes dos **custos e despesas indiretos** apropriados pelo contribuinte e alocados às operações sujeitas ao regime especial deverão ser **estornados**
- Os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte no mês serão apropriados a cada operação, na mesma proporção representada pelas receitas dessas operações, em relação à receita total do contribuinte

A opção **veda a dedução do redutor social**.

O pagamento de IBS e CBS será considerado definitivo, não gerando direito à restituição ou à compensação.

O contribuinte fica obrigado a manter escrituração contábil segregada com a identificação das operações submetidas ao regime de tributação previsto neste artigo.

A receita total do IBS e da CBS será distribuída entre a CBS e as parcelas estadual e municipal do IBS na proporção das respectivas alíquotas de referência no momento de ocorrência do fato gerador.

Operações iniciadas a partir de 1.1.2029

O contribuinte poderá deduzir, da base de cálculo do IBS incidente na **alienação**, o montante pago na aquisição de bens e serviços que sejam utilizados para incorporação, parcelamento do solo ou construção do imóvel.

A dedução corresponde às aquisições realizadas entre **1.1.2027** e **31.12.2032** de bens e serviços:

- Sujeitos ao ICMS e ao ISS
- Contabilizados como custo direto
- Cujas aquisições tenham sido acobertadas por documento fiscal idôneo

Na alienação de bem imóvel decorrente de incorporação ou parcelamento, poderão ser deduzidos da base de cálculo do IBS os **custos e despesas indiretos tributados pelo ICMS ou ISS**.

- Os custos e despesa serão alocados no empreendimento na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios do empreendimento em relação ao custo direto total do contribuinte, assim entendido como a soma dos custos diretos de todas as atividades exercidas pelo contribuinte.

Os valores a serem deduzidos correspondem à base de cálculo do IBS e da CBS relativa à aquisição dos bens e serviços multiplicada por (conforme a data da aquisição):

- 2027 a 2028 = 1
- 2029 = 0,9
- 2030 = 0,8
- 2031 = 0,7
- 2032 = 0,6

A dedução não restringe o direito à apropriação dos créditos de IBS e CBS, assim como a aplicação dos redutores de ajuste e social.

A dedução não será aplicável para o contribuinte que tenha optado pelo regime especial na incorporação (art. 485) ou que tenha realizado a opção no parcelamento urbano (art. 486).

Os valores a serem deduzidos da base de cálculo poderão ser utilizados para ajuste da base de cálculo do IBS de períodos anteriores ou de períodos subsequentes relativos ao mesmo bem imóvel ou ao mesmo empreendimento, quando excederem o valor da base de cálculo de IBS do respectivo período.



MARIZ COMENTA

Os regimes de transição previstos na LC 214/25 podem ser interessantes para os contribuintes, seja em razão de possível **redução da carga tributária** ou de **custos de conformidade**.

- Considerando que não há determinação quanto às alíquotas de IBS e CBS, é possível que as alíquotas incidentes nos regimes de transição sejam inferiores às alíquotas regulares do regime específico de bens imóveis. Entretanto, o cálculo definitivo quanto à redução da carga dependerá do estabelecimento efetivo das alíquotas.

- Quanto ao custo de conformidade, a possibilidade de apuração do tributo com base na receita permite que os contribuintes do setor possam realizar as adaptações para o novo modelo de apuração (realizado com base no valor da operação) de forma progressiva.

Não cumulatividade

Os regimes de transição vedam a apropriação de créditos de IBS e CBS para os optantes. Entende-se que isso seria aplicável apenas para os créditos da não cumulatividade ou operacionais. Isto é, sobre os créditos decorrentes de aquisições que foram originariamente tributadas por IBS e CBS.

No caso dos créditos presumidos de CBS, decorrentes dos créditos acumulados de PIS/COFINS (*art. 380 da LC 214/25*), não haveria vedação para que os contribuintes continuassem com a apropriação progressiva.

Mariz de Oliveira e Siqueira Campos

ADVOCADOS



AUTORES:



Marcos Engel



Silvio Gazzaneo



Rodolfo Paiva