



REGIMES ESPECÍFICOS BENS IMÓVEIS



LC N° 214 DE 2024 | BENS IMÓVEIS

DISPOSIÇÕES GERAIS

Incidência (Art. 252)

Tributação se aplica às seguintes operações quando realizadas por contribuinte do IBS e CBS segundo o regime regular:

- Alienação, incluindo incorporação imobiliária e parcelamento de solo;
- Cessão e Atos translativos ou constitutivos onerosos de direitos reais;
- Locação, cessão onerosa e arrendamento;
- Serviços de administração e intermediação;
- Serviços de construção civil;
- Serviços, cessões de uso, permissões de uso, e direitos de passagem.

Não Incidência (Art. 252, §2º c/c Art. 253)

- Permuta - exceto se houver torno;
- Constituição e transmissão de direitos reais de garantia;
- Operações realizadas por organizações gestoras de fundo patrimonial, constituídas nos termos da Lei n° 13.800/2019;
- Locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel residencial por contribuinte sujeito ao regime regular por menos de 90 dias ininterruptos, que serão tributáveis como serviços de hotelaria.

Momento do fato gerador (Art. 254):

OPERAÇÃO	MOMENTO DA INCIDÊNCIA
Alienação de bem imóvel	No ato da alienação
Cessão ou constituição de direitos reais	No momento da celebração do ato ou posteriores ajustes (exceto garantias)
Locação, cessão onerosa ou arrendamento	No pagamento
Administração e intermediação imobiliária	No pagamento
Construção civil	No fornecimento do serviço

Momento do fato gerador (Art. 254, §1º):

Questão Controversa

Em relação ao momento da incidência, há controvérsia quanto ao que se pode entender como ato da alienação para fins de IBS e CBS.

O § 1º do art. 254 prevê que se considera alienação qualquer documento representativo de compromisso.

Ocorre que, de acordo com a jurisprudência atual do STF, em relação ao ITBI (tributo que incide sobre as mesmas operações - transferência onerosa de bens imóveis), o fato gerador ocorre no momento em que se efetiva o registro público, que é o ato pelo qual se materializa a transferência de propriedade.

Esse entendimento está em linha com direito civil, segundo o qual os negócios jurídicos que envolvem direitos reais exigem registro público.

Ainda que o PLP 108 traga a possibilidade de alteração do CTN, de forma a constar que considerar-se-á ocorrido o fato gerador do ITBI no momento da celebração do ato ou título translativo oneroso do bem imóvel ou do direito real sobre bem imóvel, a materialidade referente a o que concretiza a tradição de direitos reais, para fins tributários, deve seguir conceitos do direito civil, nos termos art. 110 CTN, de forma que o descompasso entre o fato gerador do IBS, CBS e talvez do ITBI e a legislação civil será inegável.

Quando pessoas físicas são contribuintes ? (Art. 251)

- Locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóvel, se no ano anterior:
 - Receita total > R\$ 240 mil; e
 - Mais de 3 imóveis distintos.
- Alienação ou cessão de direitos:
 - De mais de 3 imóveis distintos no ano anterior; ou
 - De mais de 1 imóvel no ano anterior construído pelo próprio alienante nos últimos 5 anos.
- Locação, cessão onerosa ou arrendamento que exceda em 20% o limite de R\$ 240.000.

Exceções e Regras Adicionais

- Se no próprio ano a pessoa física ultrapassar os limites acima, em relação a alienações ou cessões, ou excedê-los em 20% no caso de locações e arrendamentos, será considerada contribuinte regular.
- O prazo de 5 anos para considerar um imóvel sujeito ao regime conta desde a aquisição original (incluindo herança e doação).
- O valor de R\$ 240 mil será atualizado pelo IPCA.





O regulamento definirá o que são “bens imóveis distintos” para fins da caracterização da atividade habitual de pessoas físicas.

Para aquelas pessoas físicas que não se enquadram nos critérios acima, a venda de imóveis continuará sujeita apenas ao Imposto de Renda sobre o ganho de capital e à incidência do ITBI.

Sujeição Passiva (Art. 263):

- Contribuintes: alienante, instituidor/transmissor, locador/cedente/ arrendador, adquirente em hasta pública, o prestador de serviços de construção e o prestador de serviços de administração e intermediação de imóveis.
- SCP: Sócio ostensivo responsável pelo recolhimento dos tributos.
- Cada corretor será responsável pelo tributo referente à sua parte da remuneração (art. 255 § 4º).
- Copropriedade: nos casos de condomínio pro indiviso, os coproprietários poderão, nos termos do regulamento, optar pelo recolhimento unificado do IBS e da CBS por meio de CNPJ único.

Base de Cálculo (Art. 255)

- **Valor da:**
 - operação de alienação;
 - locação, cessão onerosa ou arrendamento;
 - cessão ou ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais;
 - operação de administração ou intermediação;
 - operação nos serviços de construção civil.
- **Inclui:** juros, variações e atualizações monetárias , multas e encargos, ajuste de preços, descontos sob condição e demais valores cobrados ou recebidos como parte do valor da operação, inclusive seguros e taxas.
- **Exclui:** tributos, emolumentos e despesas de condomínio.
- **Intermediação de Imóveis:** A base de cálculo será a remuneração ajustada com cada corretor, excluindo valores pagos diretamente pelos contratantes e repasses entre corretores.

Valor de Referência (Art. 256)

- O valor de referência dos imóveis será apurado pela administração tributária com base em metodologia específica definida em regulamento. Essa metodologia levará em consideração: (i) os preços praticados no mercado; (ii) informações compartilhadas pelas administrações tributárias dos Municípios, Estados, Distrito Federal e União; (iii) dados fornecidos pelos serviços registrais e notariais; e (iv) as características do imóvel como: localização, tipologia, destinação e data, padrão construtivo e área edificada.

Valor de Referência (Art. 256, §1º, 2º e 3º)

Nos §§ do art. 256, a lei prevê que o valor de referência será utilizado como meio de prova nos casos de arbitramento do valor da operação, transferindo ao contribuinte o ônus de impugnar o valor de referência adotado pelo Fisco, por meio de procedimento específico.

Questão Controversa

Em relação ao ITBI, o STJ possui julgado vinculante (Tema 1.113), no sentido de que o procedimento para arbitramento de valor de tributos que tenham por base o valor ou o preço de bens, direitos ou serviços (art. 148 do CTN), deve considerar o valor da transação, declarado pelo contribuinte, o qual goza de presunção de que é condizente com o valor de mercado e, portanto, só pode ser afastado pelo Fisco após regular processo administrativo próprio. Ou seja, não se pode transferir ao contribuinte o ônus de prova.

Assim, o STJ afastou a possibilidade de adoção de valor de referência, estabelecido unilateralmente pelos entes municipais, para legitimar o arbitramento da base de cálculo.

Na mesma linha, é possível questionar judicialmente a fixação do valor de referência para o IBS e a CBS, aplicando o mesmo racional adotado no Tema 1.113/STJ.

A adoção de valor de referência como primeiro parâmetro para a fixação da base de cálculo de tributo que tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços, com a inversão do ônus da prova ao contribuinte para demonstrar o contrário, subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois, a toda evidência, resulta em arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo.

Redutor de Ajuste - a partir de 01/01/2027 (Arts. 257 e 258):

- **Finalidade:** Reduzir a base de cálculo na alienação de imóveis por contribuintes do regime regular. Vinculado a cada imóvel, nos termos do regulamento.
- **Composição do valor inicial:**
 - **No caso de bens imóveis de propriedade de contribuinte em 31/12/2026:** (i) valor de aquisição atualizado; ou (ii) por opção do contribuinte, o valor de referência.
 - **No caso de bens imóveis em construção em 31/12/2026:** soma do valor do terreno e dos bens e serviços que possam ser contabilizados como custo de produção ou despesa de comercialização.
 - **No caso de bens imóveis adquiridos a partir de 01/01/2027:** o valor de aquisição.
 - Tributos e contrapartidas urbanísticas (ITBI, outorga, etc.) devem integrar o redutor.





- **Atualização/Correção Monetária:** Atualização pelo IPCA ou outro índice que venha substituí-lo.
- **Alienação:**
 - Transferido ao novo contribuinte do regime regular, seguindo vinculado ao imóvel.
 - Extinto se o adquirente não for contribuinte.
- **Casos Especiais:**
 - Fusão, unificação: soma dos redutores.
 - Divisão, inclusive por desmembramento e parcelamento: divisão proporcional ao valor de mercado ou área.
 - Loteamento por parceria: alocação proporcional ao percentuais do contrato de parceria.
- **Limitação de Créditos:** Contrapartidas que integrem o redutor não geram créditos de IBS e CBS.

Redutor Social (Art. 259):

- **Alienação de Imóveis Residenciais**
 - Dedução de até R\$ 100.000,00 por imóvel residencial novo.
 - Dedução de até R\$ 30.000,00 por lote residencial.
- **Locação e Arrendamento Residenciais:**
 - Dedução de até R\$ 600,00 por imóvel, até o limite da base de cálculo.
- **Regras gerais:**
 - Aplicável uma única vez por imóvel;
 - Valores atualizados mensalmente pelo IPCA;
 - Loteamento por parceria: alocação proporcional ao percentuais do contrato de parceria.

Alíquotas (Art. 261):

- As operações com bens imóveis contam com **redução nas alíquotas** de IBS e CBS:

OPERAÇÃO	REDUÇÃO DA ALÍQUOTA
Alienação, cessão e demais operações imobiliárias	50% de redução
Locação, cessão onerosa e arrendamento	70% de redução

Creditamento de IBS e CBS no Regime Regular

No regime regular de apuração do IBS e da CBS, o contribuinte do setor imobiliário pode apropriar e utilizar créditos desses tributos sobre suas aquisições de bens e serviços, desde que respeitadas as regras gerais de creditamento previstas nos artigos 47 a 56 da LC 214/2025.

Apesar de a LC 214/2025 estabelecer a redução das alíquotas do IBS e da CBS para operações envolvendo imóveis, a apropriação de créditos poderá ser integral já que, a realização de operações sujeitas à alíquota reduzida não acarreta o estorno parcial ou integral dos créditos, exceto se expressamente previsto neste sentido (art.47 §10º, art. 302).

No caso de construção Civil, para serviços prestados a não contribuintes com fornecimento de materiais, o crédito de IBS e CBS será limitado ao débito gerado pelo serviço. Essa regra não se aplica a serviços prestados ao setor público (art. 255 § 6º).

É vedada a apropriação de créditos em relação ao IBS e à CBS incidentes sobre os bens e serviços adquiridos para a realização das contrapartidas urbanísticas e ambientais que integrem o redutor de ajuste. (art. 258 § 8º).

Incorporação imobiliária e Parcelamento do Solo (Art. 262)

Pagamento: o IBS e a CBS incidentes na alienação das unidades imobiliárias serão devidos em cada pagamento.

Observação: Diferentemente ocorre nos casos de alienação e cessão de bens imóveis que, como visto, o IBS e CBS serão devidos no momento da celebração do ato de alienação ou de cessão.

Créditos: Aproveitamento de créditos de IBS e CBS na aquisição de bens e serviços. Eventual saldo credor poderá ser objeto:

- i. de pedido de ressarcimento, desde que realizado diretamente em conta-corrente vinculada ao patrimônio de afetação, até a conclusão da incorporação ou do parcelamento do solo; ou
- ii. de 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.

Reabilitação urbana (Art. 158)

Ficam reduzidas em 60% as alíquotas do IBS e da CBS sobre operações relacionadas a projetos de reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística dos Municípios ou do Distrito Federal, a serem delimitadas por lei municipal ou distrital.

Para concessão do benefício é necessária a aprovação de Projeto de desenvolvimento econômico e social, conforme estabelecido na própria LC 214/2025.

Na hipótese de locação de imóveis localizados em zonas reabilitadas, pelo prazo de 5 anos, contado da data de expedição do habite-se, haverá a redução de alíquotas de 80%.

Cadastro de Identificação de Bens Imóveis – CIB (Art. 265)

Os bens imóveis rurais e urbanos deverão ser inscritos no CIB, integrante do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – Sinter.

Esse cadastro tem como objetivo unificar e padronizar a identificação de todos os imóveis urbanos e rurais no país, integrando informações fiscais, registrais e cadastrais em um único código nacional.

PERÍODO DE TRANSIÇÃO

DAS OPERAÇÕES INICIADAS ANTES DE 1º DE JANEIRO DE 2029

Incorporação imobiliária (Art. 485)

A reforma tributária estabeleceu novas regras para a tributação das incorporações imobiliárias. Para incorporações submetidas ao patrimônio de afetação iniciadas antes de 1º de janeiro de 2029, há a possibilidade de opção por um Regime de Transição de tributação para a CBS.

- **Regime de Transição:** Os contribuintes que realizarem incorporações imobiliárias e optarem pelo regime especial de tributação nos termos da Lei Federal nº 10.931/2004 estarão sujeitos ao recolhimento de CBS nas seguintes condições:

- 2,08% da receita mensal recebida, para incorporações submetidas ao regime especial de tributação previsto nos artigos 4º e 8º da Lei 10.931/2004;
- 0,53% da receita mensal recebida, para incorporações enquadradas no § 6º e § 8º do art. 4º e no parágrafo único do art. 8º da mesma lei.

- **Principais efeitos do Regime de Transição:**

- A opção por esse regime especial exclui qualquer outra forma de incidência de IBS e CBS sobre a respectiva incorporação;
- Os contribuintes optantes ficam proibidos de apropriar créditos de IBS e CBS sobre aquisições destinadas à incorporação imobiliária;
- Não é permitida a dedução dos redutores de ajuste (art. 257) e do redutor social (art. 259) na alienação de imóveis;
- O contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e CBS que adquirir imóveis dessas incorporações não poderão apropriar créditos relativos à aquisição;
- Essas operações constituirão redutor de ajuste equivalente ao que ocorreria caso a aquisição fosse feita de um não contribuinte do regime regular;
- Créditos de IBS e CBS relativos a custos e despesas indiretos pagos pela incorporadora devem ser estornados.





Parcelamento do solo (Art. 486)

O contribuinte que tiver o pedido de registro do parcelamento efetivado antes de 1º de janeiro de 2029 poderá optar pelo recolhimento da CBS com base na receita bruta recebida, conforme disposto no artigo 486 da nova legislação.

- **Regime de Transição:** Os contribuintes que realizarem alienação de imóveis decorrentes de parcelamento do solo poderão optar pelo recolhimento da CBS nos seguintes termos:

- Alíquota de 3,65% sobre a receita bruta recebida;
- A opção pelo regime exclui qualquer outra forma de incidência de IBS e CBS sobre a operação;
- Vedaçāo à apropriação de créditos de IBS e CBS pelo contribuinte que optar por esse regime;
- Proibição de dedução dos redutores de ajuste previstos na legislação.

- **Principais efeitos do regime de transição:**

- O adquirente do imóvel sujeito ao regime especial não poderá apropriar créditos de IBS e CBS relativos à aquisição;
- As operações realizadas sob esse regime gerarão redutores de ajuste para contribuintes sujeitos ao regime regular de IBS e CBS;
- A receita bruta considerada inclui a totalidade das receitas da venda das unidades imobiliárias, além das receitas financeiras e variações monetárias;
- O pagamento da CBS nessa modalidade será definitivo, sem direito à restituição ou compensação, salvo em caso de distrato;
- Os custos e despesas do parcelamento do solo não deverão ser computados na base de cálculo da CBS devida por outras atividades do contribuinte;
- Obrigaçāo de manter escrituração contábil segregada para cada parcelamento do solo submetido ao regime especial.

Locaçāo, cessão onerosa e arrendamento (Art. 487)

O contribuinte que firmar contrato por prazo determinado poderá optar pelo recolhimento do IBS e da CBS com base na receita bruta recebida, conforme disposto no artigo 487 da nova legislação.

- **Regime de transição:** Os contribuintes que realizarem locaçāo, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel decorrentes de contratos firmados por prazo determinado poderão optar pelo recolhimento da CBS nos seguintes termos:

- Alíquota de 3,65% sobre a receita bruta recebida;

- A opção exclui qualquer outra forma de incidência de IBS e CBS sobre a operação;
- Vedada a apropriação de créditos de IBS e CBS sobre as operações submetidas a esse regime;
- A opção impede o uso do redutor social previsto no artigo 260.

- **Condições para aplicação:**

- Para contratos com finalidade **não residencial**, o regime se aplica até o prazo original do contrato, desde que firmado até a data de publicação da Lei Complementar e registrado até 31 de dezembro de 2025. A comprovação se dará pelo reconhecimento das firmas ou pela assinatura eletrônica das partes.
- Para contratos com finalidade **residencial**, o regime se aplica até o prazo original do contrato ou até 31 de dezembro de 2028, o que ocorrer primeiro. A comprovação se dará pelo reconhecimento das firmas, pela assinatura eletrônica das partes ou pela comprovação de pagamento da locação até o último dia do mês subsequente ao do primeiro mês do contrato.

Questão Controversa

A diferença entre os requisitos exigidos para os contratos de finalidade não residencial e residencial pode ser questionada e ser tema de discussão judicial, para buscar que a comprovação de pagamento da locação também seja aceita como meio de prova da locação não residencial. Outra possível discussão, trata-se da possibilidade dos aditivos contratuais serem considerados um novo contrato para fins da vigência do regime de transição.

- **Impactos e Obrigações Contábeis**

- O pagamento de IBS e CBS nessa modalidade é definitivo, sem direito à restituição ou compensação;
- Custos e despesas dessas operações não devem ser computados na base de cálculo do IBS e CBS de outras atividades do contribuinte;
- O contribuinte deve manter escrituração contábil segregada, identificando as operações submetidas a esse regime.

DAS OPERAÇÕES INICIADAS A PARTIR DE 1º DE JANEIRO DE 2029

A partir de 1º de janeiro de 2029, os contribuintes que realizarem a alienação de bens imóveis poderão deduzir da base de cálculo do IBS os valores pagos na aquisição de bens e serviços entre 1º de janeiro de 2027 e 31 de dezembro de 2032, desde que utilizados para incorporação imobiliária, parcelamento do solo e construção do imóvel.

- **Condições para Dedutibilidade:**

- Os valores passíveis de dedução devem atender aos seguintes requisitos:
 - Incidência de ICMS (art. 155, II) ou ISS (art. 156, III) conforme a Constituição Federal;
 - Contabilização como custo direto de produção do imóvel;
 - Aquisição amparada por documento fiscal idôneo.
- Além disso, na alienação de imóveis oriundos de incorporação ou parcelamento do solo, os custos e despesas indiretos sujeitos ao ICMS ou ISS poderão ser deduzidos, sendo alocados proporcionalmente ao empreendimento.

- **Redutores progressivos para dedutibilidade:**

- Os valores dedutíveis serão ajustados com base no ano de aquisição dos bens e serviços, conforme segue:
 - 100% para aquisições realizadas entre 2027 e 2028;
 - 90% para aquisições em 2029;
 - 80% para aquisições em 2030;
 - 70% para aquisições em 2031;
 - 60% para aquisições em 2032.

- **Principais efeitos do regime de transição:**

- A dedução não impede a apropriação de créditos de IBS e CBS;
- Mantém-se a aplicação dos redutores de ajuste e do redutor social;
- Não se aplica a contribuintes optantes pelo regime de transição das incorporações imobiliárias ou parcelamento de solo;
- Caso os valores dedutíveis excedam a base de cálculo do IBS no período, poderão ser utilizados para ajuste de períodos anteriores ou subsequentes para o mesmo imóvel ou empreendimento.

Outras questões controversas

Sobreposição da incidência do IBS, CBS e ITBI sobre transmissão onerosa de bens imóveis e direitos reais

Além das questões controversas já apontadas ao longo deste material, há ainda a controvérsia da incidência, como um todo, do IBS e da CBS sobre as operações imobiliárias.

O IBS e a CBS, com sua ampla base de incidência, criam sobreposição direta com o ITBI, que continua aplicável aos mesmos fatos geradores: (i) alienação onerosa de bem imóvel; (ii) permuta com torna; (iii) transmissão de direitos reais, entre outros.

Essas operações já são tributadas pelo ITBI, imposto em relação ao qual a Constituição Federal atribui, aos municípios, a competência exclusiva para instituição e cobrança.

Competência tributária é matéria eminentemente constitucional, taxativa e exaustivamente prevista, de sorte que uma pessoa política não pode usurpar competência tributária alheia, nem aquiescer que sua própria competência tributária venha a ser utilizada por outra pessoa política.

E, ainda que se assinala que a EC 132/2023 tenha referendado esta dupla incidência, a capacidade contributiva também é afetada, de forma seria mais razoável se permitir a dedução do valor pago a título de ITBI do montante devido de IBS/CBS.

Sobre esse aspecto, também não se pode assinalar que inclusão do ITBI no redutor de ajuste soluciona a questão, pois se refere ao ITBI da primeira operação de venda praticada, que é anterior, e não à operação tributada naquele momento.

Logo, a dualidade de incidência tributária sobre a mesma operação é patente. Pode-se dizer que ocorrerá uma bitributação com relação à CBS e um *bis in idem*, com relação ao IBS.



Embora já esteja prestes a entrar em vigor, a reforma tributária ainda promete gerar amplas discussões e novos desdobramentos. Nossa equipe Tributária acompanha de perto todas as mudanças, com foco setorial e grupos de estudo dedicados a cada tema, estando à disposição para apoiar sua empresa neste processo de adaptação. Continue acompanhando nossos canais para se manter atualizado sobre os pontos mais relevantes da reforma tributária e conte com a equipe do Azevedo Sette Advogados para esclarecer quaisquer dúvidas.

AUTORES



**Leandra
Guimarães**
Sócia da área
Tributária



**Clarissa
Viana**
Sócia da área
Tributária



**Luciana
Tolentino**
Consultora da
área Tributária



**Mariana de
Abreu Lima**
Advogada da
área Tributária



**André Augusto
Marques**
Advogado da
área Tributária



**Carolina
Costa Ribeiro***
Advogada da
área Tributária

*Carolina Costa Ribeiro integrou a equipe do escritório até abril de 2025.

A **Reforma Tributária** traz transformações importantes, para as empresas e pessoas físicas, podendo representar desafios na adaptação às novas regras, além de grandes impactos financeiros.

Diante desse cenário, contar com planejamento tributário estratégico e apoio especializado pode ser essencial para minimizar custos e garantir a conformidade com a legislação.

Nossa equipe de especialistas na área tributária pode te ajudar! [Clique aqui](#).

Contate-nos para mais informações, esclarecimentos e auxílio nas questões pertinentes a matéria tributária!