

BRIGANTI^B

BENS IMÓVEIS: IBS E CBS



SUMÁRIO

SOBRE NÓS	2
INTRODUÇÃO	4
REGRAS GERAIS - INCIDÊNCIA DO IBS/CBS	5
NÃO INCIDÊNCIA DO IBS/CBS	5
INCIDÊNCIA PARA PESSOAS FÍSICAS DO IBS/CBS	6
QUAIS SITUAÇÕES LEVAM A OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR?	7
VALOR DE REFERÊNCIA DO IMÓVEL	9
REDUTOR DE AJUSTE DA BASE DE CÁLCULO	10
DO REDUTOR SOCIAL	12
DAS ALÍQUOTAS	13
DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E DO PARCELAMENTO DE SOLO	13

SOBRE NÓS

Presentes no coração financeiro da América Latina, somos um escritório de advocacia empresarial dedicado a solucionar desafios e viabilizar conquistas aos nossos clientes e à sociedade.

Com duas décadas de expertise, construímos relações de confiança por meio de uma advocacia singular, resolutiva e direta ao ponto, fomentada pela alta capacidade técnica e o trabalho de uma equipe audaciosa e flexível.

Somos referência em nossas áreas de atuação, protagonistas nos casos em que atuamos e focados no resultado e sucesso dos nossos clientes.



INTRODUÇÃO

A Lei Complementar nº 214/2025 (LC nº 214/2025), sancionada pelo Presidente da República em 16 de janeiro de 2025 e originária do Projeto de Lei Complementar nº 68/2024, aprovado pelo Congresso Nacional em 17 de dezembro de 2024, inaugura a primeira etapa de regulamentação da Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil.

A Reforma Tributária traz mudanças significativas ao sistema tributário nacional, objetivando simplificar a estrutura atual e alinhar o Brasil às práticas tributárias internacionais.

A LC nº 214/2025 institui o IVA Dual, composto pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência estadual e municipal, e pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal, além de prever o Imposto Seletivo, de natureza extrafiscal, destinado a desestimular o consumo de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente. A lei também institui o Comitê Gestor, novo órgão responsável pela fiscalização e arrecadação.

Diante das mudanças tributárias sobre o consumo introduzidas pela LC nº 214/2025, todos os setores econômicos serão diretamente impactados. Nesse contexto, o Briganti Advogados apresenta neste e-book uma análise detalhada dos principais efeitos da nova legislação no setor imobiliário.

REGRAS GERAIS INCIDÊNCIA DO IBS/CBS



As operações com bens imóveis realizadas por contribuintes que apurarem o IBS e a CBS no regime regular ficam sujeitas ao regime específico, incidindo nas seguintes hipóteses:

- Alienação, inclusive decorrente de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo;
- Cessão e ato translativo ou constitutivo onerosos de direitos reais;
- Locação, cessão onerosa e arrendamento;
- Serviços de administração e intermediação; e
- Serviços de construção civil.

Sujeitam-se à tributação pelo IBS e pela CBS pelas mesmas regras da locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis:

- A servidão, a cessão de uso ou de espaço; e
- A permissão de uso, o direito de passagem.

NÃO INCIDÊNCIA DO IBS/CBS

- Nas operações de permuta de bens imóveis, exceto sobre a torna, que seguirá as regras gerais sobre operações com bens imóveis; e
- Na constituição ou transmissão de direitos reais de garantia.

Curiosidade: A locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel residencial por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, com período não superior a 90 dias ininterruptos, serão tributados de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos serviços de hotelaria.



B INCIDÊNCIA DO IBS/CBS PARA PESSOAS FÍSICAS

As **peças físicas** que realizarem operações com bens imóveis serão consideradas contribuintes do regime regular do IBS e da CBS, nas seguintes hipóteses:

	Locação, cessão onerosa e arrendamento	Venda e cessão de direito
Ano anterior	Aufira receita total superior a R\$240 mil reais e Realize operações com mais de 3 imóveis distintos	Realize operações com mais de 3 imóveis distintos ou Realize operações com mais de 1 imóvel construído pelo alienante nos 5 anos anteriores
Ano corrente	Aufira receita total superior a R\$ 288 mil reais (independentemente do número de imóveis)	Realize operações com mais de 3 imóveis distintos ou Realize operações com mais de 1 imóvel construído pelo alienante nos 5 anos anteriores

Fique atento: No caso de bem imóvel recebido por **meação, doação ou herança**, o prazo será contado desde a aquisição pelo cônjuge meeiro, de cujus ou pelo doador.

O limite da receita total sobre locação, cessão onerosa e arrendamento será atualizado mensalmente a partir da data de publicação da Lei Complementar pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.

B QUAIS SITUAÇÕES LEVAM À OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR?

Considera-se ocorrido o fato gerador do IBS e da CBS:

FATO GERADOR	BASE DE CÁLCULO	CONTRIBUINTES
Na alienação de bem imóvel, no momento do ato de alienação (Considera-se alienação, a adjudicação, a celebração, inclusive de quaisquer ajustes posteriores, do contrato de alienação, ainda que mediante instrumento de promessa, carta de reserva com princípio de pagamento ou qualquer outro documento representativo de compromisso, ou quando implementada a condição suspensiva a que estiver sujeita a alienação)	Valor da operação de alienação do bem imóvel	O alienante de bem imóvel, na alienação de bem imóvel ou de direito a ele relativo; e O adquirente, no caso de adjudicação, remição e arrematação em leilão judicial de bem imóvel
Na cessão ou no ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais, no momento da celebração do ato, inclusive de quaisquer ajustes posteriores, exceto de garantia	Valor da cessão ou do ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais sobre bens imóveis	Aquele que cede, institui ou transmite direitos reais sobre bens imóveis, na cessão ou no ato oneroso instituidor ou translativo de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os de garantia
Na locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel, no momento do pagamento (IBS/CBS incidentes na operação serão devidos em cada pagamento)	Valor da locação, cessão onerosa ou arrendamento do bem imóvel, no entanto, não integra a base o valor dos impostos, das taxas e dos emolumentos incidentes sobre o bem imóvel e as despesas de condomínio	O locador, o cedente ou o arrendador, na locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel
No serviço de administração e intermediação de bem imóvel, no momento do pagamento (IBS/CBS incidentes na operação serão devidos em cada pagamento)	Valor da operação de administração ou intermediação	O prestador de serviços de administração e intermediação de bem imóvel
No serviço de construção civil, no momento do fornecimento	Valor da operação nos serviços de construção civil.	O prestador de serviços de construção

Atenção sobre a base de cálculo: O valor da operação acima inclui:

(i) o valor dos juros e das variações monetárias, em função da taxa de câmbio ou de índice ou coeficiente aplicáveis por disposição legal ou contratual;



VALOR DE REFERÊNCIA DO IMÓVEL

O valor de referência será uma estimativa do valor de mercado do imóvel, apurado por metodologia específica que deverá levar em consideração:

- A análise de preços praticados no mercado imobiliário;
- As informações enviadas pelas administrações tributárias dos Municípios, DF, Estados e da União;
- As informações prestadas pelos serviços registrares e notariais; e
- A localização, tipologia, destinação e data, padrão e área de construção, entre outras características do bem imóvel.

A administração tributária poderá utilizar o valor de referência como meio de prova para base de cálculo arbitrada ou para o redutor de ajuste.

O valor de referência dos bens imóveis deverá ser: I - divulgado e disponibilizado no Sistema Nacional de Gestão de

(ii) a atualização monetária, nas vendas contratadas com cláusula de atualização monetária do saldo credor do preço, que venham a integrar os valores efetivamente recebidos pela alienação de bem imóvel.

(iii) acréscimos decorrentes de ajuste do valor da operação, juros, multas, acréscimos e encargos e demais importâncias cobradas ou recebidas como parte do valor da operação, inclusive seguros e taxas;

Ressaltando que **NÃO** serão computados no valor da locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel:

- O valor dos tributos e dos emolumentos incidentes sobre o bem imóvel; e
- As despesas de condomínio.

Alerta: Nas sociedades em conta de participação, o sócio ostensivo fica obrigado a efetuar o recolhimento do IBS e da CBS incidentes sobre as operações com bens imóveis, vedada a exclusão de valores devidos a sócios participantes.

B Informações Territoriais (Sinter);
II - estimado para todos os bens imóveis que integram o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB); e
III - atualizado anualmente, observado o princípio da anterioridade nonagesimal.

Fique ligado: O valor de referência poderá ser impugnado por meio de procedimento específico, nos termos do regulamento.

REDUTOR DE AJUSTE DA BASE DE CÁLCULO

Será vinculado a cada imóvel de propriedade de contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS valor correspondente ao respectivo redutor

de ajuste, nos termos do regulamento.

Na alienação do bem imóvel por contribuinte do IBS/CBS, a partir de 1º de janeiro de 2027, poderá ser deduzido da base de cálculo, até o limite de seu valor, o montante correspondente ao redutor de ajuste.

O redutor de ajuste corresponderá:

- No caso de bens imóveis de propriedade do contribuinte em 31/12/2026: O valor de aquisição do imóvel atualizado pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo até a data de 31/12/2026; ou por opção do contribuinte, ao valor de referência.
- No caso de bens imóveis adquiridos a partir de 01/01/2027 de alienante não sujeito ao regime do IBS/CBS, o valor de aquisição do imóvel; ou

- No caso de bens imóveis adquiridos a partir de 01/01/2027 de alienante sujeito ao IBS/CBS, ao valor não utilizado do redutor de ajuste relativo ao bem imóvel, atualizado na data da operação.

Integra o redutor de ajuste, na data do efetivo pagamento:

- O valor do ITBI e do laudêmio incidente na aquisição do imóvel; e
- as contrapartidas de ordem urbanística e ambientais pagas ou entregues aos entes públicos em razão de legislação federal, valores despendidos a título de outorga onerosa do direito de construir, de outorga onerosa por alteração de uso, e de quaisquer outras contrapartidas devidas a órgãos

públicos para a execução do empreendimento imobiliário.

Integra o redutor de ajuste, na data do efetivo pagamento:

- O valor do ITBI e do laudêmio incidente na aquisição do imóvel; e
- as contrapartidas de ordem urbanística e ambientais pagas ou entregues aos entes públicos em razão de legislação federal, valores despendidos a título de outorga onerosa do direito de construir, de outorga onerosa por alteração de uso, e de quaisquer outras contrapartidas devidas a órgãos públicos para a execução do empreendimento imobiliário.





Informações adicionais sobre o redutor de ajuste:

- Caso em 31/12/2026 o valor de referência não esteja disponível, o contribuinte poderá calculá-lo com base em estimativa de valor de mercado do bem imóvel.
- No caso de bens imóveis em construção em 31/12/2026, o redutor corresponde a soma do: (i) valor de aquisição do terreno, atualizado; e (ii) do montante efetivamente despendido na aquisição de bens e serviços que possa ser contabilizado como custo de produção do bem imóvel – Nessa hipótese fica vedada a apropriação de créditos de IBS/CBS sobre os valores despendidos.

DO REDUTOR SOCIAL

Na alienação de bem imóvel residencial novo ou de lote residencial realizada por contribuinte do IBS/CBS, poderá ser deduzido da base de cálculo o redutor social no valor de R\$ 100.000,00 por bem imóvel residencial novo e de R\$ 300.000,00 por lote residencial, até o

limite do valor da base de cálculo, após a dedução do redutor de ajuste.

Atenção: É levado em consideração no redutor social:

- I – bem imóvel residencial a unidade construída em zona urbana ou rural para fins residenciais, segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade em que se situe e seja ocupada por pessoa como local de residência;
- II – lote residencial a unidade imobiliária resultante de parcelamento do solo urbano, ou objeto de condomínio de lotes; e
- III – bem imóvel novo aquele que não tenha sido ocupado ou utilizado.

Destaque: Para cada bem imóvel, o redutor social poderá ser utilizado uma **única vez**. A sua atualização mensal se dará por **IPCA** ou por outro índice que vier a substituí-lo.

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

Na operação de locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel para uso residencial realizada por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, poderá ser deduzido da base de cálculo do IBS e da CBS redutor social no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por bem imóvel, até o limite do valor da base de cálculo.

DAS ALÍQUOTAS

As alíquotas do IBS e da CBS ficam **reduzidas em 50% (cinquenta por cento)**, salvo em relação as operações de **locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis que ficam reduzidas em 70% (setenta por cento)**.

DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARCELAMENTO DE SOLO

Na incorporação imobiliária e no parcelamento de solo, o IBS e a CBS incidentes na alienação das unidades

imobiliárias serão devidos em cada pagamento.



Conceito de unidade imobiliária:

- I – o terreno adquirido para venda, com ou sem construção;
- II – cada lote oriundo de desmembramento de terreno;
- III – cada terreno decorrente de loteamento;
- IV – cada unidade distinta resultante de incorporação imobiliária; e
- V – o prédio construído para venda como unidade isolada ou autônoma.

Fique ligado: O alienante poderá compensar os créditos apropriados relativos ao IBS e à CBS pagos sobre a aquisição de bens e serviços. Eventual saldo credor poderá ser objeto de pedido de ressarcimento, desde que o ressarcimento seja realizado diretamente em conta-corrente vinculada ao patrimônio de afetação.

Aplica-se o redutor de ajuste e, quando cabível, o redutor social, que deverão ser deduzidos da base de cálculo relativa a cada parcela, de forma proporcional ao valor total do bem imóvel.

BRIGANTI ^B

O Briganti Advogados pode te apoiar no desenvolvimento de oportunidades e enfrentamento dos desafios que a Reforma Tributária trouxe para o setor de imóveis. Entre em contato e saiba como podemos apoiar o seu negócio!

CONTATO:

- contencioso.tributario@briganti.com.br
- consultoria.tributaria@briganti.com.br
- compliance@briganti.com.br

