



BENS IMÓVEIS À LUZ DA LEI COMPLEMENTAR 214/2025

BENS IMÓVEIS À LUZ DA LEI COMPLEMENTAR 214/2025

<p>Ementa: Demonstrar o entendimento do GT 11 do Conselho Técnico das Administrações Tributárias Municipais (CTAT) sobre o Regime Específico de Bens Imóveis, disciplinado pela Lei Complementar (LC) 214, de 16 de janeiro de 2025.</p> <p>Interessados: Municípios, Estados, União, Secretarias de Fazenda ou Finanças, Secretarias de Obras e Urbanismo, contadores, construtoras, incorporadoras, empreiteiras, prestadores de serviços de construção civil, imobiliárias, corretores de imóveis e demais agentes que atuam direta ou indiretamente no setor imobiliário ou na construção civil.</p> <p>Palavras-chaves: bens imóveis; Reforma Tributária; fato gerador; IBS; CBS; base de cálculo; regimes específicos.</p>	<p>Produzido em: Fevereiro 2026</p>
<p>Telefone: (61) 2101-6000 E-mail: financas@cnm.org.br</p>	<p>Capa e diagramação: Assessoria Comunicação CNM</p>

Este documento foi elaborado pelos participantes listados a seguir, integrantes do GT 11 do Conselho Técnico das Administrações Tributárias Municipais (CTAT) da Confederação Nacional de Municípios (CNM):

Coordenador-adjunto do GT 11: Fernando Nakamura Ishino – auditor-fiscal tributário municipal – Campinas/SP.

Relator: Fernando Nakamura Ishino – auditor-fiscal tributário municipal – Campinas/SP.

Revisores (as):

- Adriano José Germano de Oliveira – fiscal de rendas – Aracruz/ES.
- Andressa Francelina da Silva Pereira – contadora – Vargem/SP.
- Angélica Ferreira – secretária municipal de finanças e planejamento – Ibipitanga/BA.
- Dennis Willian Santos da Silva – fiscal de tributos

– Amaturá/AM.

- Douglas Silva Dorighetto – diretor de tributos e planejamento – Tomé-Açu/PA.
- Edinaldo Rossi – secretário-adjunto de Receita – Serra/ES.
- Ednilso Sumenssi – auditor-fiscal – Caxias do Sul/RS.
- Gislaine Alves Vieira de Marins – assistente administrativo e diretora de arrecadação – Umuarama/PR.
- Isabela Lopes de Oliveira – assessora tributária – Curvelo/MG.
- Jucélia Cardoso da Silva Ortolan – fiscal de tributos – Mampituba/RS.

- Marcia Regina Branco Alarcon – gerente da Divisão de Tributação e Fiscalização Tributária – Andradadas/MG.
- Marcos Pisarewski Moisés – auditor-fiscal tributário – Bauru/SP.
- Maria José Rodrigues da Silva – fiscal de tributos – Matupá/MT.
- Matheus da Silva Souza – técnico fazendário – Caruaru/PE.
- Patrícia Corrêa – agente administrativo – Mata/RS.
- Robson Nunes de Menezes – diretor de tributos – Chapada Gaúcha/MG.
- Simoni Viviane de Melo Venturini – auditora-fiscal tributário municipal – Araraquara/SP.
- Vanderlei Píala Moskviak – fiscal de tributos – União da Vitória/PR.
- Viviane Vieira dos Santos – agente fazendária – Votorantim/SP.
- Wesley Maxi de Brito Andrade – fiscal de tributos – Comodoro/MT.
- **Revisão geral:**
 - Miqueas Libório de Jesus – coordenador-geral do CTAT.
 - Alex Hudson Costa Carneiro – subcoordenador do CTAT.
 - Flávia Elaise Salvador – analista de finanças e tributação da CNM.

SUMÁRIO

OBJETIVO.....	6
METODOLOGIA.....	6
CONTEXTO GERAL DA REFORMA TRIBUTÁRIA SOBRE O CONSUMO E DO REGIME ESPECÍFICO DE BENS IMÓVEIS	7
INTERPRETAÇÃO DO TEXTO	9
CONCLUSÃO.....	87
REFERÊNCIAS	89

OBJETIVO

Esta Nota Técnica tem como finalidade apresentar a interpretação do GT 11 do Conselho Técnico das Administrações Tributárias municipais (CTAT), da Confederação Nacional de Municípios (CNM), acerca do Capítulo V da Lei Complementar (LC) 214/2025, que disciplina o Regime Específico de Bens Imóveis.

Busca-se, com isso, oferecer maior clareza e segurança quanto à aplicação da norma, auxiliando especialmente as Administrações Tributárias municipais, profissionais da contabilidade, construtoras, prestadores de serviços de construção civil, imobiliárias, corretores de imóveis e demais agentes que atuam direta ou indiretamente no setor imobiliário. Para tanto, serão apresentados exemplos práticos, notas técnicas e interpretações aplicadas, assim como serão indicados, quando necessário, pontos que dependem de regulamentação futura pelo Comitê Gestor do Imposto sobre Bens e Serviços (CGIBS) ou áreas que demandam cautela interpretativa.

Eventualmente, a interpretação contida nesta Nota Técnica acerca de determinados dispositivos da Lei Complementar (LC) 214/2025 pode não refletir, de forma precisa, o objetivo originalmente pretendido pelo legislador. Nesses casos de ambiguidade, mostra-se necessária a revisão e o aperfeiçoamento do texto legal pelo legislador ou pelo regulamento que será desenvolvido pelo CGIBS em ato conjunto com o Poder Executivo da União, a fim de assegurar maior clareza, coerência e segurança jurídica na aplicação da norma.

Por fim, destaca-se o caráter instrumental e não vinculante desta Nota Técnica, servindo de instrumento colaborativo. Trata-se de esforço interpretativo que busca fortalecer a atuação das Administrações Tributárias municipais no novo desenho federativo estabelecido pela Reforma Tributária sobre o Consumo.

METODOLOGIA

Serão reproduzidos, na íntegra, os arts. 251 a 270 da Lei Complementar (LC) 214/2025, que disciplinam o Regime Específico de Bens Imóveis, acompanhados de comentários, interpretações técnicas e alertas de importância.

Sempre que o texto legal fizer referência a outros dispositivos da própria lei ou a legislações correlatas, esses trechos também serão transcritos, de modo a assegurar uma compreensão completa e contextualizada da norma.

Adicionalmente, sempre que necessário, serão incluídos exemplos práticos para ilustrar a aplicação das disposições legais, de modo a tornar a análise mais didática e acessível. Esses exemplos serão numerados sequencialmente, permitindo a sua

referência durante os comentários e a correlação com outros exemplos apresentados ao longo do estudo.

CONTEXTO GERAL DA REFORMA TRIBUTÁRIA SOBRE O CONSUMO E DO REGIME ESPECÍFICO DE BENS IMÓVEIS

A Emenda Constitucional (EC) 132/2023 inaugurou um novo modelo de tributação sobre o consumo no Brasil, estruturado no Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e na Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS). Ambos conformam um sistema dual de Imposto sobre Valor Agregado (IVA), com regras de não cumulatividade plena, incidência ampla sobre bens e serviços e neutralidade econômica. A reforma estabeleceu ainda regimes gerais, diferenciados e específicos, visando acomodar setores com características particulares ou relevância econômica, como o caso das operações com bens imóveis.

A Lei Complementar (LC) 214/2025 regulamenta esse novo sistema e disciplina os regimes aplicáveis aos contribuintes do IBS e da CBS. No modelo instituído, coexistem:

o **REGIME REGULAR**, aplicável por regra geral às pessoas jurídicas e às pessoas físicas que preencham critérios legais de habitualidade e volume econômico, permitindo a apuração não cumulativa mediante débito e crédito;

os **REGIMES DIFERENCIADOS E ESPECÍFICOS**, direcionados a setores com peculiaridades econômicas relevantes – entre eles, o Regime Específico de Bens Imóveis, disciplinado nos arts. 251 a 270 da LC 214/2025;

o **REGIME DO SIMPLES NACIONAL**, que mantém tratamento próprio, embora a EC 132/2023 permita que optantes possam, facultativamente, recolher o IBS e a CBS pelo regime regular, para fins de apropriação de créditos por seus clientes.

O Regime Específico de Bens Imóveis representa uma das inovações mais sensíveis da tributação sobre o consumo, pois absorve operações tradicionalmente não sujeitas ao ISS ou ao ICMS – como alienações, cessões de direitos aquisitivos, permutas com torna, locação e arrendamento – e as insere no campo do IVA. A amplitude dessa inovação exige a adequada compreensão da sujeição passiva, da definição de contribuinte e dos requisitos de enquadramento previstos na LC 214/2025, notadamente para pessoas físicas que realizem operações imobiliárias com habitualidade ou relevância econômica.

Nesse sentido, a caracterização como contribuinte do regime regular do IBS e da CBS – condição necessária para que o Regime Específico de Bens Imóveis se aplique – depende da presença dos elementos previstos nos arts. 251 e 252 da LC 214/2025, que envolvem quantidade de operações, valor das receitas e, em certos casos, a natureza

da atividade desempenhada. Tais critérios não podem ser ampliados por regulamento, devido à reserva de lei complementar prevista na EC 132/2023.

Outro ponto fundamental é a compreensão do conceito de “operações com bens imóveis”, que abrange atos de alienação, realização de serviços de construção civil, constituição ou transmissão de direitos reais, locações, cessões onerosas de uso, administração imobiliária, intermediação e quaisquer negócios que representem circulação econômica associada ao imóvel ou ao seu uso. Esse conceito não se limita à transferência da propriedade no registro de imóveis: abarca também compromissos, promessas, adjudicações, implementações de condições suspensivas e outros atos que configurem disponibilidade econômica ou jurídica, conforme prevê o art. 254 da LC 214/2025.

Os contribuintes do Simples Nacional não se submetem automaticamente ao Regime Específico de Bens Imóveis. Por regra, permanecem tributados dentro do regime simplificado, salvo se exercerem a opção legal pelo recolhimento do IBS e da CBS pelo regime regular, hipótese em que passam a observar integralmente as regras do Capítulo V da citada Lei Complementar.

A incidência pelo regime específico também se relaciona com a não cumulatividade plena. Operações de construção civil, administração imobiliária, locação, alienação e cessão de bens imóveis geram direito ao crédito quando vinculadas à atividade econômica do contribuinte, conforme previsto no Título I. Os adquirentes podem, por sua vez, apropriar créditos, desde que cumpridos os requisitos de vinculação econômica, documentação fiscal e capacidade contributiva estabelecidos na LC 214/2025.

Essas transformações impõem desafios operacionais: emissão de documentos fiscais, escrituração, utilização do Código da Identificação da Obra, apuração da base de cálculo, aplicação dos redutores, utilização do valor de referência, controle de permanência do imóvel no patrimônio e monitoramento das obrigações acessórias. Para os Municípios, a integração entre cadastros fiscais, NFS-e, sistemas de obras, cartórios e bases do IBS é essencial para preservar a base tributária e assegurar coerência entre o IBS/CBS e tributos municipais como o ITBI e o IPTU.

Essa contextualização é indispensável para a adequada leitura dos dispositivos analisados nas seções seguintes, pois o Regime Específico de Bens Imóveis só pode ser compreendido no marco mais amplo da reforma constitucional, dos princípios de neutralidade e não cumulatividade e das interações entre os diferentes regimes tributários previstos na EC 132/2023 e na LC 214/2025.

INTERPRETAÇÃO DO TEXTO

CAPÍTULO V

DOS BENS IMÓVEIS

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 251. *As operações com bens imóveis realizadas por contribuintes que apurarem o IBS e a CBS no regime regular ficam sujeitas ao regime específico previsto neste Capítulo.*

Comentário:

Somente as operações com bens imóveis realizadas por contribuintes estão sujeitas ao regime específico previsto na Lei Complementar. As operações realizadas por não contribuintes, por sua vez, não se enquadram nesse regime.

O dispositivo legal, entretanto, é expresso ao estabelecer que apenas as operações praticadas por contribuintes que apuram o IBS e a CBS pelo regime regular estão submetidas ao regime específico. Assim, as operações realizadas por optantes do Simples Nacional não se sujeitam a esse tratamento – salvo se houver opção expressa pelo recolhimento do IVA fora do regime simplificado –, permanecendo regidas pelas disposições próprias desse regime simplificado.

§ 1º *As pessoas físicas que realizarem operações com bens imóveis serão consideradas contribuintes do regime regular do IBS e da CBS e sujeitas ao regime de que trata este Capítulo, nos casos de:*

I – locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel, desde que, no ano-calendário anterior:

a. a receita total com essas operações exceda R\$ 240.000 (duzentos e quarenta mil reais); e

b. tenham por objeto mais de 3 (três) bens imóveis distintos;

Comentário:

A pessoa física será considerada contribuinte – deixando, portanto, a condição de não contribuinte – nas hipóteses de locação, cessão onerosa ou arrendamento de bens imóveis, desde que, no ano-calendário anterior, sejam verificados simultaneamente os seguintes requisitos:

1. a receita total obtida com essas operações ultrapasse R\$ 240.000,00; e

2. as operações tenham por objeto mais de três imóveis distintos (ou seja, pelo menos quatro imóveis).

Em outras palavras, somente quando ambas as condições forem atendidas a pessoa física passará a ser tratada como contribuinte para fins da legislação.

Exemplo 1:

Uma pessoa física obteve, em 2024, receita de R\$ 300.000,00 com a locação de três imóveis.

Embora a receita tenha ultrapassado R\$ 240.000,00, o número de imóveis não superou três.

Resultado: não é considerada contribuinte.

Exemplo 2:

Uma pessoa física obteve, em 2024, receita de R\$ 200.000,00 com a locação de cinco imóveis.

Apesar de possuir mais de três imóveis alugados, a receita não ultrapassou R\$ 240.000,00.

Resultado: não é considerada contribuinte.

Exemplo 3:

Uma pessoa física obteve, em 2024, receita de R\$ 400.000,00 com a locação de quatro imóveis.

A receita ultrapassou R\$ 240.000,00 e o número de imóveis é superior a três.

Resultado: passa a ser considerada contribuinte a partir de 2025.

IMPORTANTE: A análise do dispositivo em comento, notadamente das alíneas contidas no inc. I em epígrafe, revela que a conjunção “e” possui o sentido e o alcance de soma ou acúmulo. Logo, a interpretação do conteúdo das alíneas “a” e “b” deve ser conjugada de modo que as autoridades fiscais ficam impedidas de analisá-las isoladamente para fins da cobrança do IBS ou da CBS.

Ademais, destaca-se que a EC 132/2023 não autoriza o regulamento, que deve ser aprovado em ato conjunto entre o CGIBS e o Poder Executivo da União, a ampliar hipóteses de sujeição passiva. Portanto, registra-se que a caracterização como contri-

buinte é matéria reservada à lei complementar, conforme estabelecido na EC 132/2023, art. 156-A, §§ 2º e 4º.

II – alienação ou cessão de direitos de bem imóvel, desde que tenham por objeto mais de 3 (três) imóveis distintos no ano-calendário anterior;

Comentário:

A pessoa física também passará a ser considerada contribuinte – deixando, portanto, a condição de não contribuinte – quando, no ano-calendário anterior, realizar alienação ou cessão de direitos relativos a mais de três imóveis distintos. Em outras palavras, a condição de contribuinte se caracteriza quando houver a alienação ou cessão de direitos de pelo menos quatro imóveis em um mesmo ano-calendário.

Exemplo 4:

Uma pessoa física vendeu três imóveis em 2024.

Como a alienação envolveu apenas três imóveis, não é considerada contribuinte.

Exemplo 5:

Uma pessoa física vendeu quatro imóveis distintos em 2024.

Por ter ultrapassado o limite de três imóveis, passa a ser considerada contribuinte em 2025.

Verificar também o exemplo 16.

Exemplo 6:

Uma pessoa física realizou, em 2024 venda de dois apartamentos e cessão onerosa de direitos de dois terrenos.

Total de imóveis distintos: quatro.

Resultado: será considerada contribuinte em 2025.

Verificar também o exemplo 17.

Exemplo 7:

Uma pessoa física vendeu dois imóveis e cedeu direitos de um imóvel em 2024.

Total de imóveis distintos: três.

Como não ultrapassou três imóveis, não é considerada contribuinte.

Verificar também o exemplo 18.

IMPORTANTE: o presente inciso, ao empregar a expressão “imóveis distintos”, não esclarece seu completo conteúdo e alcance, podendo gerar controvérsias em determinadas hipóteses, como, por exemplo, nas operações com apartamentos que dispõem de duas ou mais vagas de garagens, na medida em que estas possuem

matrículas imobiliárias autônomas e podem ser entendidas como imóveis distintos, a depender do intérprete da norma.

Portanto, é preciso que o regulamento esclareça o presente ponto, a fim de preservar a segurança jurídica, tratando a hipótese exemplificativa como “unidade imobiliária funcional”, e não a mera quantidade de matrículas, o que evita enquadramentos artificiais, ressalvada a alienação isoladamente ou para adquirentes distintos.

III - alienação ou cessão de direitos, no ano-calendário anterior, de mais de 1 (um) bem imóvel construído pelo próprio alienante nos 5 (cinco) anos anteriores à data da alienação.

Comentário:

A pessoa física também passará a ser considerada contribuinte – deixando, portanto, a condição de não contribuinte – quando, no ano-calendário anterior, realizar alienação ou cessão de direitos de mais de um bem imóvel, ou seja, pelo menos dois imóveis, desde que tenham sido construídos pelo próprio alienante nos cinco anos anteriores à data da operação.

Nesse caso, a lei trata a pessoa física de forma semelhante a uma empresa que atua na construção civil, reconhecendo que a atividade desempenhada possui natureza econômica comparável à de um empreendimento imobiliário regular.

Exemplo 8:

Uma pessoa física construiu um imóvel nos últimos cinco anos e o vendeu em 2024.

Como não ultrapassou mais de um imóvel, não é considerada contribuinte.

Exemplo 9:

Uma pessoa física construiu dois apartamentos nos últimos cinco anos e os vendeu em 2024.

Por ter alienado mais de um imóvel construído, será considerada contribuinte em 2025.

Exemplo 10:

Uma pessoa física construiu três casas nos últimos cinco anos: vendeu uma e cedeu direitos de outra em 2024.

Total de imóveis alienados ou cedidos: dois.

Resultado: passa a ser considerada contribuinte em 2025.

Exemplo 11:

Uma pessoa física vendeu dois imóveis, mas ambos foram construídos há mais de cinco anos.

Como os imóveis não foram construídos nos últimos cinco anos, não se aplica a regra e a pessoa permanece não contribuinte.

§ 2º Também será considerada contribuinte do regime regular do IBS e da CBS no próprio ano calendário a pessoa física de que trata o caput do § 1º deste artigo, em relação às seguintes operações:

I – a alienação ou cessão de direitos de imóveis que exceda os limites previstos nos incisos II e III do § 1º deste artigo; e

Comentário:

Há uma inconsistência redacional entre o § 1º, inc. II e inc. III, e o § 2º, inc. I.

O § 1º, inc. II e inc. III, estabelecem que a pessoa física somente será considerada contribuinte no ano-calendário subsequente caso tenha realizado, no ano anterior, alienação de:

- mais de três imóveis distintos; ou
- mais de um imóvel construído pelo próprio alienante nos cinco anos anteriores.

Já o § 2º, inc. I, afirma que a pessoa física também será considerada contribuinte no próprio ano-calendário quando exceder os limites dos inc. II e inc. III do § 1º.

Esse dispositivo cria uma contradição: os mesmos fatos geradores (excesso de operações imobiliárias) ora determinam a condição de contribuinte no ano seguinte (segundo o § 1º), ora determinam a condição de contribuinte no mesmo ano (segundo o § 2º).

Sugestão de correção:

É necessário uniformizar o critério temporal da regra de enquadramento. A redação deve deixar claro se o excesso de operações imobiliárias implica:

- a. reconhecimento da condição de contribuinte somente no ano-calendário subsequente (regra de retrospectividade, conforme § 1º); ou

- b. reconhecimento imediato da condição de contribuinte no próprio ano-calendário (regra de contemporaneidade, conforme § 2º, inc. I).

Enquanto não houver ajuste legislativo, subsiste a dúvida interpretativa, que compromete a segurança jurídica dos contribuintes. Recomenda-se cautela até que haja regulamentação ou ajuste legislativo.

// – a locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel em valor que exceda em 20% (vinte por cento) o limite previsto na alínea “a” do inciso I do § 1º deste artigo.

Comentário:

Ao contrário do que ocorre no inciso anterior, neste inciso não há contradição. A norma estabelece que quando a locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel exceder em 20% o limite previsto na alínea “a” do inc. I do § 1º (R\$ 240.000,00), a pessoa física será considerada contribuinte no mesmo ano-calendário.

Assim, temos duas situações distintas:

1. Receita entre R\$ 240.000,00 e R\$ 288.000,00 (até o limite de 20% acima do teto):
 - a pessoa física não é considerada contribuinte no ano corrente;
 - passará a ser considerada contribuinte apenas no ano-calendário subsequente.

2. Receita acima de R\$ 288.000,00 (superior a 20% do teto):
 - a pessoa física será considerada contribuinte imediatamente, no próprio ano-calendário.

Exemplo 12:

Foi obtida uma receita total de R\$ 240.000,00 com a locação de quatro bens imóveis distintos.

Nesse caso, a pessoa física não é considerada contribuinte, pois a receita não ultrapassou o limite de R\$ 240.000,00.

A caracterização como contribuinte somente ocorreria se a receita fosse superior a R\$ 240.000,00, ou seja, a partir de R\$ 240.000,01.

Exemplo 13:

Foi obtida uma receita total de R\$ 241.000,00 com a locação de três bens imóveis distintos.

Nesse caso, a pessoa física não é considerada contribuinte, pois o limite legal é de até três imóveis locados.

A caracterização como contribuinte somente ocorreria se houvesse a locação de quatro ou mais bens imóveis.

Exemplo 14:

Foi obtida uma receita total de R\$ 241.000,00 com a locação de quatro bens imóveis distintos.

Nessa hipótese, a pessoa física será considerada contribuinte no ano-calendário subsequente, uma vez que a receita ficou entre R\$ 240.000,00 e R\$ 288.000,00 na locação de quatro imóveis.

Exemplo 15:

Foi obtida uma receita total de R\$ 289.000,00 com a locação de quatro bens imóveis distintos.

Nessa situação, a pessoa física é considerada contribuinte no próprio ano-calendário, uma vez que a receita ultrapassou o limite de R\$ 288.000,00 para a locação de quatro imóveis.

§ 3º Para fins do disposto no inciso II do § 1º deste artigo os imóveis relativos às operações devem estar no patrimônio do contribuinte há menos de 5 (cinco) anos, contados da data de sua aquisição.

Comentário:

O inc. II do § 1º, já visto anteriormente, trata sobre a alienação ou cessão de bem imóvel de mais de três imóveis distintos no ano-calendário anterior. Contudo, este § 3º dispõe que esses imóveis devem estar no patrimônio do contribuinte há menos de cinco anos, contados da data de sua aquisição.

Isso quer dizer que a pessoa física somente será considerada contribuinte se ocorrer a alienação ou cessão de pelo menos quatro imóveis no ano-calendário anterior e que estes estejam no patrimônio do contribuinte há menos de cinco anos, contados da data de sua aquisição.

Desta forma, deve-se rever os exemplos 5, 6 e 7, acrescentando essa nova informação.

Exemplo 16:

No exemplo 5, uma pessoa física havia vendido quatro imóveis distintos em 2024.

Supondo-se que os imóveis tenham sido adquiridos e vendidos nas datas abaixo:

Imóvel	Data de Aquisição	Data de Venda	Tempo no Patrimônio
1	15/02/2019	14/02/2024	Menos de cinco anos
2	20/03/2019	10/01/2024	Menos de cinco anos
3	30/07/2020	10/05/2024	Menos de cinco anos
4	20/10/2021	19/10/2024	Menos de cinco anos

Em todos os casos, os imóveis permaneceram no patrimônio da pessoa física por menos de cinco anos, contados da data de aquisição.

Assim, a pessoa física passará a ser considerada contribuinte a partir de 2025.

Verificar também o exemplo 19.

Exemplo 17:

No exemplo 6, uma pessoa física realizou, em 2024 venda de dois apartamentos e cessão onerosa de direitos de dois terrenos.

Total de imóveis distintos: quatro.

Considerando que:

Imóvel	Tipo de Operação	Data de Aquisição	Data de Venda/ Cessão	Tempo no Patrimônio
Apartamento 1	Venda	15/02/2019	14/02/2024	Menos de cinco anos
Apartamento 2	Venda	20/03/2019	10/01/2024	Menos de cinco anos
Terreno 1	Cessão onerosa	30/07/2020	10/05/2024	Menos de cinco anos
Terreno 2	Cessão onerosa	20/05/2018	19/10/2024	Mais de cinco anos

Neste caso, embora os dois apartamentos e o primeiro terreno tenham permanecido no patrimônio da pessoa física por menos de cinco anos, contados da data de aquisição, o segundo terreno foi mantido por período superior, o que impede o enquadramento como contribuinte, contrariando a conclusão do exemplo 6.

Exemplo 18:

Uma pessoa física vendeu dois imóveis e cedeu direitos de um imóvel em 2024.

Total de imóveis distintos: três.

Considerando que:

Imóvel	Tipo de Transação	Data de Aquisição	Data de Venda/Cessão	Tempo no Patrimônio
1	Venda	15/02/2019	14/02/2024	Menos de cinco anos
2	Venda	20/03/2019	10/01/2024	Menos de cinco anos
3	Cessão	30/07/2020	10/05/2024	Menos de cinco anos

Nesse caso, embora os imóveis tenham permanecido no patrimônio da pessoa física por menos de cinco anos a partir da data de aquisição, como o número de operações não ultrapassou três imóveis, a pessoa física não é considerada contribuinte.

§ 4º No caso de bem imóvel recebido por meação, doação ou herança, o prazo de que trata o § 3º deste artigo será contado desde a aquisição pelo cônjuge meeiro, de cujus ou pelo doador.

Comentário:

O § 4º complementa o § 3º ao tratar de imóveis recebidos por meação, doação ou herança, estabelecendo que o prazo de cinco anos deve ser contado a partir da aquisição pelo cônjuge meeiro, pelo doador ou pelo falecido (de cujus), conforme o caso.

Para o correto entendimento, vamos rever o exemplo 16 com modificações.

Exemplo 19:

No exemplo 16, uma pessoa física havia vendido quatro imóveis distintos em 2024.

Considerando que:

Imóvel	Data de Aquisição	Data de Venda	Tipo de Aquisição	Data de Aquisição Original (Doador)	Tempo Considerado no Patrimônio
1	15/02/2019	14/02/2024	Compra	—	Menos de cinco anos
2	20/03/2019	10/01/2024	Compra	—	Menos de cinco anos
3	30/07/2020	10/05/2024	Compra	—	Menos de cinco anos
4	20/10/2021	19/10/2024	Doação	10/09/2015	Mais de cinco anos

Em todos os casos, os imóveis permaneceram no patrimônio da pessoa física por menos de cinco anos.

Porém, o quarto imóvel, apesar de ter permanecido menos de cinco anos no patrimônio da pessoa física donatária, havia sido adquirido pelo doador em 2015. Assim, conclui-se que o imóvel foi adquirido em 2015 e vendido em 2024, resultando em uma permanência no patrimônio do doador/donatário por mais de cinco anos.

Assim, a pessoa física não passará a ser considerada contribuinte a partir de 2025.

§ 5º O valor previsto na alínea “a” do inciso I do § 1º será atualizado mensalmente a partir da data de publicação desta Lei Complementar pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.

Comentário:

Na alínea “a”, do inc. I, do § 1º, há a previsão de que as pessoas físicas que realizarem operações com bens imóveis serão consideradas contribuintes do regime regular do IBS e da CBS e sujeitas ao regime de bens imóveis, nos casos de locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel, desde que, no ano-calendário anterior, a receita total com essas operações exceda R\$ 240.000 (duzentos e quarenta mil reais).

Conforme o § 5º, esse valor será atualizado mensalmente, a partir da publicação da Lei Complementar 214/2025, pelo IPCA. Assim, o valor de R\$ 240.000,00 deve ser atualizado pelo IPCA a partir de 16 de janeiro de 2025.

§ 6º O regulamento definirá o que são bens imóveis distintos, para fins no disposto nos incisos I e II do § 1º do caput.

Comentário:

Para facilitar a leitura, segue abaixo o texto dos inc. I e inc. II, do § 1º, do caput:

§ 1º As pessoas físicas que realizarem operações com bens imóveis serão consideradas contribuintes do regime regular do IBS e da CBS e sujeitas ao regime de que trata este Capítulo, nos casos de:

- I. locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel, desde que, no ano-calendário anterior:
 - a. a receita total com essas operações exceda R\$ 240.000 (duzentos e quarenta mil reais); e
 - b. tenham por objeto mais de 3 (três) bens imóveis distintos;
- II. alienação ou cessão de direitos de bem imóvel, desde que tenham por objeto mais de 3 (três) imóveis distintos no ano-calendário anterior;

A Lei Complementar remeteu ao regulamento a tarefa de definir o que se entende por “imóveis distintos” para fins do disposto no inc. I e inc. II, do § 1º, do caput. Essa definição é relevante, pois existem situações em que um único bem pode estar vinculado a mais de uma matrícula ou escritura. Por exemplo, é comum que um apartamento e a respectiva vaga de garagem possuam escrituras separadas. Caberá, portanto, ao regulamento estabelecer se, nesse caso, tais escrituras devem ser consideradas como dois imóveis distintos ou como um único imóvel.

§ 7º Aplica-se, no que couber, as disposições do Título I deste Livro quanto às demais regras não previstas neste Capítulo.

Comentário:

O Capítulo V trata especificamente dos bens imóveis. Para as situações não disciplinadas nesse capítulo, aplicam-se, no que couber, as disposições do Título I, que estabelece as normas gerais do IBS e da CBS. Em outras palavras, quando determinada regra não estiver prevista no regime específico de bens imóveis, deve-se recorrer subsidiariamente às regras gerais do IBS e da CBS.

Art. 252. O IBS e a CBS incidem, nos termos deste Capítulo, sobre as seguintes operações com bens imóveis:

I – alienação, inclusive decorrente de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo;

II – cessão e ato translativo ou constitutivo onerosos de direitos reais;

III - locação, cessão onerosa e arrendamento;

IV – serviços de administração e intermediação; e

V – serviços de construção civil.

Comentário:

O artigo define as hipóteses de incidência do IBS e da CBS sobre operações com bens imóveis, inovando em diversos pontos em relação ao regime anterior. Em especial, amplia o alcance da tributação para operações antes não submetidas a tributos sobre consumo e substitui a incidência do ISSQN em serviços relacionados ao setor imobiliário. Todas as operações previstas estarão sujeitas ao regime específico de bens imóveis, previsto nos arts. 251 a 270 da LC 214/2025.

Inciso I – alienação de imóveis:

Antes da LC 214/2025, a alienação de bens imóveis não era tributada pelo ISSQN nem pelo ICMS, sujeitando-se apenas ao ITBI. Com a nova lei, passa também a haver incidência do IBS e da CBS sobre essas operações, que ficam submetidas ao regime específico de bens imóveis.

Exemplo 20:

Uma construtora constrói um edifício residencial e vende os apartamentos. Sobre essas vendas incide o IBS e a CBS.

IMPORTANTE: Este dispositivo traz impacto federativo, na medida em que a nova tributação da alienação de bens imóveis altera o centro de gravidade da arrecadação imobiliária, antes concentrada apenas no ITBI municipal. Contudo, registra-se que a incidência da CBS/IBS sobre alienação não substitui nem interfere no ITBI, pois temos aqui fatos geradores distintos.

Inciso II – cessão e atos translativos ou constitutivos onerosos de direitos reais:

Situação semelhante à alienação: antes apenas o ITBI incidia, estando fora do campo do ISSQN e do ICMS. Agora, a LC 214/2025 determina que tais operações também sejam alcançadas pelo IBS e pela CBS, estando igualmente sujeitas ao regime específico de bens imóveis.

Exemplo 21:

Uma construtora celebra um contrato de promessa de compra e venda de um galpão industrial com uma incorporadora, no valor de R\$ 10.000.000,00.

Após pagar R\$ 4.000.000,00 do preço, a construtora decide ceder seus direitos aquisitivos sobre o contrato para uma empresa logística, que tem interesse em utilizar o galpão para suas operações de transporte.

Pelo negócio, a empresa logística paga R\$ 5.000.000,00 à construtora para assumir o contrato junto à incorporadora.

Sobre essa cessão onerosa de R\$ 5.000.000,00 incide o IBS e a CBS.

IMPORTANTE: A incidência do IBS/CBS sobre cessões de direitos não elimina eventual incidência do ITBI sobre a subsunção do direito aquisitivo, hipótese esta pendente de deliberação no STF, no Tema 1.124.

Inciso III – locação, cessão onerosa e arrendamento de imóveis:

Antes da LC 214/2025, a locação e o arrendamento de imóveis não estavam sujeitos ao ISSQN, pois não configuram prestação de serviço nos termos da Constituição e da jurisprudência do STF. Também não havia incidência de ICMS, por não se tratar de circulação de mercadorias. Assim, essas operações estavam fora do campo dos tributos sobre consumo. Com a nova lei, passam a compor a base de incidência do IBS e da CBS, submetendo-se ao regime específico de bens imóveis, o que representa uma alteração relevante no tratamento tributário da locação e do arrendamento de imóveis.

Exemplo 22:

Uma incorporadora é proprietária de um edifício comercial e ela firma contrato de locação de um andar do prédio para uma empresa do setor de tecnologia no valor mensal de R\$ 100.000,00.

Sobre essa locação incide o IBS e a CBS.

Inciso IV – serviços de administração e intermediação imobiliária:

Essas atividades eram tradicionalmente tributadas pelo ISSQN, conforme previsto na LC 116/2003. A partir da LC 214/2025, deixam de estar sujeitas ao ISSQN e passam a ser alcançadas pelo IBS e pela CBS, enquadrando-se também no regime específico de bens imóveis.

Exemplo 23:

Uma imobiliária é contratada por um proprietário para administrar a locação de seus apartamentos. Nesse arranjo, a imobiliária recebe os aluguéis dos inquilinos, repassa os valores ao proprietário e retém uma taxa de 10% sobre o aluguel, a título de remuneração pelos serviços de administração.

Antes da edição da LC 214/2025, essa taxa estava sujeita ao ISSQN, conforme previsto na lista de serviços da LC 116/2003. Com a nova lei, a atividade de administração imobiliária deixa de ser tributada pelo ISSQN e passa a ser alcançada pelo IBS e pela CBS, enquadrando-se no regime específico de bens imóveis.

Exemplo 24:

Um corretor de imóveis intermedeia a venda de uma casa no valor de R\$ 1.000.000,00. Pela intermediação, ele recebe uma comissão de 5% sobre o negócio, correspondente a R\$ 50.000,00.

Antes da LC 214/2025, essa comissão estava sujeita ao ISSQN, conforme previsão expressa da LC 116/2003, que incluía a intermediação imobiliária na lista de serviços

tributáveis. Com a edição da nova lei, a atividade de corretagem imobiliária passou a ser alcançada pelo IBS e pela CBS, integrando o regime específico de bens imóveis.

NOTA: Apesar de a LC 214/2025 prever a tributação dos “Serviços de administração e intermediação imobiliária” pelo IBS e pela CBS, isso não inibe a incidência do ISS até 31 de dezembro de 2032, devendo ser observadas a regras de transição estabelecidas na EC 132/2025.

Inciso V – serviços de construção civil:

Também sujeitos ao ISSQN sob o regime anterior, os serviços de construção civil passam a integrar a base do IBS e da CBS, substituindo a incidência do imposto municipal. Essas operações ficam submetidas ao regime específico de bens imóveis, consolidando a tributação no novo modelo.

A lei não define de forma expressa o que se compreende por serviços de construção civil. Presume-se, contudo, que atividades como instalações elétricas, hidráulicas e demais serviços correlatos executados em obras também se enquadrem nesse conceito, em linha com a interpretação consolidada na tributação anterior pelo ISSQN (subitens 7.02, 7.04 e 7.05 da LC 116/2003). O essencial é que se trate de serviços realizados em obras de construção civil.

Exemplo 25:

Uma construtora é contratada por uma transportadora para executar a construção de um galpão logístico.

Sobre esse serviço incide o IBS e a CBS.

Exemplo 26:

Uma instaladora elétrica é contratada por uma construtora para realizar a instalação elétrica de sua obra.

Sobre esse serviço incide o IBS e a CBS.

NOTA: Vide nota ao inciso anterior, quanto à incidência do ISS na transição.

§ 1º Sujeitam-se à tributação pelo IBS e pela CBS pelas mesmas regras da locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis:

I - a servidão, a cessão de uso ou de espaço;

II - a permissão de uso, o direito de passagem; e

III - (VETADO).

Comentário:

O legislador buscou abranger, no regime específico de bens imóveis, toda modalidade de utilização onerosa de imóvel. Dessa forma, as regras de tributação pelo IBS e pela CBS aplicáveis à locação, cessão onerosa e arrendamento são estendidas (por equiparação) a outros arranjos jurídicos que envolvam o uso ou gozo do bem, como a servidão, a cessão de uso ou de espaço, a permissão de uso e o direito de passagem.

§ 2º O IBS e a CBS não incidem nas seguintes hipóteses:

I - nas operações de permuta de bens imóveis, exceto sobre a torna, que será tributada nos termos deste Capítulo;

Comentário:

O IBS e a CBS não incidem sobre a permuta de bens imóveis, salvo quando houver torna. Entende-se por torna o valor em dinheiro pago por uma das partes para compensar a diferença entre os valores dos imóveis envolvidos na operação. Nessa hipótese, a torna será tributada pelo IBS e pela CBS, por configurar ingresso de numerário, que se enquadra no conceito de receita ou faturamento obtido na transação.

Na permuta pura (sem torna), não há ingresso de numerário, mas apenas a troca de imóveis de igual valor, motivo pelo qual não se verifica acréscimo patrimonial em dinheiro. Já a permuta com torna assume natureza semelhante à de uma alienação parcial, justificando a incidência tributária sobre o valor pago em espécie.

Exemplo 27:

A Construtora Alfa Ltda. é proprietária de um terreno avaliado em R\$ 5.000.000,00, enquanto a Incorporadora Beta S.A. detém um prédio comercial avaliado em R\$ 6.500.000,00. As empresas acordam realizar a permuta dos bens, de modo que a Construtora Alfa transfere o terreno e, para equalizar os valores, complementa a operação com o pagamento de R\$ 1.500.000,00 em dinheiro (torna) à Incorporadora Beta.

No âmbito do IBS e da CBS, a permuta de imóveis em si (terreno pelo prédio) não é tributada, por não implicar ingresso de numerário. Já a torna recebida pela Incorporadora Beta configura receita em espécie, sujeitando-se, portanto, à tributação pelo IBS e pela CBS.

NOTA: Esclarece-se que a não incidência do IBS/CBS sobre permuta não impacta a incidência do ITBI.

II - na constituição ou transmissão de direitos reais de garantia; e

Comentário:

O dispositivo estabelece que o IBS e a CBS não incidem sobre a constituição ou transmissão de direitos reais de garantia, ou seja, quando o bem é dado em garantia para assegurar o cumprimento de uma obrigação (como em hipoteca, penhor ou alienação fiduciária). Nessas hipóteses, não há transferência de riqueza nem circulação econômica que justifique a tributação, mas apenas a afetação do bem ao cumprimento de uma obrigação.

Exemplo 28:

Um contribuinte que contrata um financiamento bancário e dá seu imóvel em hipoteca não está sujeito ao IBS ou à CBS sobre esse ato, pois trata-se apenas da constituição de um direito real de garantia em favor do banco.

III - nas operações previstas neste artigo, quando realizadas por organizações gestoras de fundo patrimonial, constituídas nos termos da Lei nº 13.800, de 4 de janeiro de 2019, para fins de investimento do fundo patrimonial.

Comentário:

Este inciso afasta a incidência do IBS e da CBS quando operações com bens imóveis previstas no art. 252 forem realizadas por organizações gestoras de fundos patrimoniais criados segundo a Lei 13.800/2019. Essa lei disciplina os fundos destinados a apoiar, de forma perene e sustentável, instituições voltadas a causas de interesse público, como educação, ciência, cultura, saúde e meio ambiente. A não incidência busca preservar o patrimônio do fundo e estimular sua função social.

Exemplo 29:

Uma organização gestora de fundo patrimonial que administra recursos voltados ao financiamento de pesquisas científicas vende um imóvel de sua titularidade. Nessa alienação, não haverá incidência de IBS nem de CBS.

§ 3º Na hipótese de que trata o inciso I do § 2º deste artigo, o valor permutado não será considerado no valor da operação para o cálculo do redutor de ajuste de que trata o art. 258 desta Lei Complementar.

Comentário:

O redutor de ajuste é um valor vinculado a cada imóvel pertencente a contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, com vigência a partir de 2027. Sua função é reduzir a base de cálculo do imposto na alienação do bem, evitando dupla tributação.

Em regra, corresponde ao valor de aquisição do imóvel (ou, por opção do contribuinte, ao valor de referência previsto em lei), devidamente atualizado pelo IPCA, funcionando como um crédito vinculado ao imóvel.

O dispositivo legal dispõe que as operações de permuta de imóveis não estão sujeitas ao IBS e à CBS, exceto em relação à torna, que será tributada normalmente. Ademais, o valor dos bens permutados não é considerado para o cálculo do redutor de ajuste do art. 258, de modo a impedir que a mera troca de imóveis distorça a apuração futura da tributação.

Exemplo 30:

Duas construtoras trocam entre si imóveis avaliados em R\$ 5 milhões cada. Nessa permuta não há incidência de IBS ou CBS. Caso uma delas acrescente R\$ 500 mil em dinheiro (torna) para equalizar os valores, apenas essa torna será tributada. Ademais, o valor de R\$ 5 milhões da permuta não será considerado para compor o redutor de ajuste.

NOTA: O redutor não se aplica ao valor permutado, mas se aplica à torna. Isto mitiga a “supervalorização artificial” para gerar créditos. Portanto, os Municípios devem monitorar operações de permuta para evitar manipulação de valores de referência.

§ 4º Para fins do disposto neste Capítulo, as operações com bens imóveis de que trata o inciso III do § 2º deste artigo não são consideradas operações de contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS.

Comentário:

O inc. III do § 2º afasta a incidência do IBS e da CBS nas operações com bens imóveis previstas no art. 252 quando realizadas por organizações gestoras de fundos patrimoniais constituídos nos termos da Lei 13.800/2019. Já o § 4º reforça essa regra, ao dispor que tais operações não são consideradas como praticadas por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, garantindo que a atuação desses fundos, voltada à finalidade de investimento, permaneça fora da tributação.

§ 5º Nas permutas de imóveis realizadas entre contribuintes do regime regular do IBS e da CBS:

I - 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; e

Comentário:

O redutor de ajuste é um valor vinculado a cada imóvel pertencente a contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, com vigência a partir de 2027. Sua função é reduzir a base de cálculo do imposto na alienação do bem, evitando dupla tributação. Em regra, corresponde ao valor de aquisição do imóvel (ou, por opção do contribuinte, ao valor de referência previsto em lei), devidamente atualizado pelo IPCA, funcionando como um crédito vinculado ao imóvel.

O inc. I do § 5º apresenta ambiguidade interpretativa, podendo ser entendido de duas formas: (i) o redutor permanece vinculado ao imóvel dado em permuta, de modo que o adquirente desse bem poderá utilizá-lo em operação futura; ou (ii) o redutor permanece no patrimônio do contribuinte que alienou o imóvel, permitindo que este o utilize em futuras operações com o bem recebido em permuta.

A interpretação mais coerente com a natureza do redutor é a de que ele deve permanecer vinculado ao imóvel, acompanhando sua circulação patrimonial. Assim, na permuta, o contribuinte que recebe o imóvel passa também a deter o respectivo redutor, garantindo que o benefício fiscal cumpra sua função de evitar dupla tributação. Trata-se, portanto, de um ponto em que seria recomendável maior clareza redacional por parte do legislador.

II - no caso de 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.

Comentário:

Quando ocorre uma permuta em que um imóvel é trocado por unidades a construir, o redutor de ajuste (ou seja, o valor que reduz a base de cálculo do IBS/CBS) deverá ser rateado entre os imóveis recebidos, proporcionalmente à fração ideal que cada parte passa a ter no empreendimento.

Exemplo 31:

O proprietário A possui um terreno avaliado em R\$ 5.000.000,00 e realiza uma permuta com a incorporadora B, que construirá um edifício com dez apartamentos. Em contrapartida, A receberá quatro unidades (40% do total), e B ficará com seis unidades (60%). Ambos são contribuintes do regime regular do IBS e da CBS.

O redutor de ajuste vinculado ao terreno de A, no valor de R\$ 5.000.000,00, será aplicado proporcionalmente à fração ideal correspondente às unidades que ele receberá. Dessa forma:

- fração ideal de A: 40%, resultando em redutor de R\$ 2.000.000,00, equivalente a R\$ 500.000,00 por unidade;

- fração ideal de B: 60%, resultando em redutor de R\$ 3.000.000,00, equivalente a R\$ 500.000,00 por unidade.

Quando A ou B alienarem suas respectivas unidades, o IBS e a CBS incidirão somente sobre o valor que exceder o redutor de ajuste proporcional, evitando bitributação e garantindo a neutralidade tributária da operação de permuta.

§ 6º O disposto no inciso I do § 2º e § 5º deste artigo também se aplica às operações quitadas de compra e venda de imóvel seguidas de confissão de dívida e promessa de dação em pagamento, de unidade imobiliária construída ou a construir, desde que a alienação do imóvel e o compromisso de dação em pagamento sejam levados a efeito na mesma data, mediante instrumento público.

Comentário:

O § 6º determina que operações com natureza econômica de permuta de imóveis recebam o mesmo tratamento tributário das permutas, ainda que sejam formalizadas como venda com confissão de dívida e promessa de dação em pagamento. Assim, quando o proprietário transfere um terreno e, no mesmo ato, o comprador promete quitar o valor com unidades a construir, a operação é tratada como permuta: não há incidência de IBS e CBS (salvo sobre eventual torna), e o redutor de ajuste do imóvel dado é mantido, podendo ser utilizado nas operações futuras com as unidades recebidas.

Exemplo 32:

O proprietário A possui um terreno avaliado em R\$ 5.000.000,00, com redutor de ajuste de igual valor. A incorporadora B pretende construir um edifício com dez unidades, cada uma avaliada em R\$ 2.500.000,00. Em vez de formalizarem uma permuta direta, as partes celebram os seguintes atos:

- venda do terreno: A transfere o terreno a B por R\$ 5.000.000,00;
- confissão de dívida: B reconhece que deve esse valor a A;
- promessa de dação em pagamento: B se compromete a quitar a dívida entregando duas unidades (de R\$ 2.500.000,00 cada) após a conclusão da obra.

Todos os atos são lavrados na mesma data e por instrumento público. Nessa hipótese, não há incidência de IBS e CBS, pois a operação é tratada como permuta de imóveis (aplicação do § 2º, inc. I). O redutor de ajuste de A (R\$ 5.000.000,00) será distribuído proporcionalmente entre as dez unidades, de modo que R\$ 1.000.000,00 (20%) poderá ser utilizado por A quando ele alienar as duas unidades recebidas (aplicação do § 5º, inc. I). Caso houvesse torna em dinheiro – por exemplo, R\$ 500.000,00 pagos em espécie e o restante em unidades –, somente essa torna seria tributada.

§ 7º Aplica-se o disposto no § 4º do art. 57 desta Lei Complementar às operações de alienação, locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel de propriedade de pessoa física sujeita ao regime regular do IBS e da CBS que não estejam relacionadas ao desenvolvimento de sua atividade econômica.

Comentário:

O § 4º do art. 57 diz que os bens e serviços que não estejam relacionados ao desenvolvimento de atividade econômica por pessoa física caracterizada como contribuinte do regime regular serão considerados de uso ou consumo pessoal.

A consequência de os bens e serviços serem considerados de uso ou consumo pessoal encontra-se descrito no § 5º do art. 57, que diz que fica vedada a apropriação de créditos em relação aos bens e serviços de uso ou consumo pessoal.

Exemplo 33:

Retomando o exemplo 3, em que uma pessoa física obteve, em 2024, receita de R\$ 400.000,00 com a locação de quatro imóveis: como a receita ultrapassou R\$ 240.000,00 e o número de imóveis locados é superior a três, essa pessoa passa a ser considerada contribuinte a partir de 2025.

De acordo com o § 7º do art. 252, caso essa pessoa física – agora enquadrada como contribuinte – realize uma nova locação para uma pessoa jurídica, esta poderá se apropriar do crédito de IBS e CBS, uma vez que a operação está vinculada à atividade econômica da pessoa física contribuinte, qual seja, a locação de imóveis.

Entretanto, se essa mesma pessoa física realizar a alienação de um imóvel a uma pessoa jurídica, esta não poderá se apropriar do crédito relativo a essa operação. Isso porque embora a pessoa física seja contribuinte em razão das operações de locação, a venda do imóvel não se relaciona ao desenvolvimento de sua atividade econômica, mas sim a um bem de uso ou consumo pessoal. Assim, o imóvel alienado não se enquadra como ativo relacionado à atividade de locação, impedindo a apropriação do crédito pela pessoa jurídica adquirente.

§ 8º O disposto no § 6º deste artigo não se aplica caso a quantidade e o valor das operações com os imóveis nele referidos caracterizem atividade econômica do contribuinte, nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 251.

Comentário:

O § 8º do art. 252 é uma cláusula de exceção: ele afasta a aplicação da regra do § 6º (que equipara certas operações de compra e venda com confissão de dívida e dação em pagamento a uma permuta, sem incidência de IBS e CBS sobre o valor permutado)

quando a pessoa física atua de forma habitual ou relevante no mercado imobiliário, caracterizando atividade econômica, conforme os §§ 1º e 2º do art. 251.

O ponto chave para a caracterização dessas operações é a habitualidade e o volume das operações, ou seja, quem realiza operações eventuais pode aplicar o § 6º e ter o mesmo tratamento das permutas, já nos casos de quem exerce atividade imobiliária com habitualidade ou volume significativo, é considerado contribuinte regular e não tem direito ao benefício, ficando sujeito à tributação normal pelo IBS e pela CBS.

Exemplo 34:

No caso de pessoa física não contribuinte, que realiza operação ocasional, pode-se citar o exemplo de Maria, proprietária de um terreno que celebra contrato com uma construtora. Na operação, Maria “vende” o terreno e, na mesma data, a construtora confessa a dívida e se compromete a entregar duas unidades imobiliárias quando concluídas. Por se tratar de operação equivalente a uma permuta, aplica-se o § 6º do art. 252, sem incidência de IBS e CBS sobre o valor permutado. Nesse caso, Maria realiza uma operação pontual e sem habitualidade, não se enquadrando nas hipóteses de atividade econômica previstas nos §§ 1º e 2º do art. 251.

Exemplo 35:

No caso de pessoa física contribuinte do regime regular, que exerce atividade econômica, pode-se citar o exemplo de João, que, nos últimos anos, vendeu seis imóveis, construiu dois prédios para venda e obteve receitas de locação superiores a R\$ 500.000,00. Ao realizar a mesma operação – venda, confissão de dívida e promessa de dação em pagamento –, aplica-se o disposto no § 8º do art. 252, segundo o qual o § 6º não se aplica. Assim, a operação não é tratada como permuta e há incidência de IBS e CBS sobre o valor da venda. Nesse caso, João realiza atividade econômica com imóveis, sendo considerado contribuinte regular do IBS e da CBS, nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 251.

§ 9º Na alienação de imóveis que tenham sido objeto de garantia constituída em favor de credor sujeito ao regime específico deste Capítulo, cuja propriedade tenha sido por ele consolidada ou a ele transmitida em pagamento ou amortização da dívida, deverá ser observado o disposto no art. 200 desta Lei Complementar.

Comentário:

O § 9º do art. 252 trata das situações em que um imóvel dado em garantia, como em hipoteca ou alienação fiduciária, tem sua propriedade consolidada em favor do credor, que posteriormente o vende a um terceiro. Nesses casos, aplicam-se as regras do art. 200, que disciplinam a incidência do IBS e da CBS. A consolidação da propriedade pelo credor não configura fato gerador desses tributos.

Já na venda do imóvel pelo credor, após a consolidação da propriedade, não haverá incidência de IBS e CBS se o devedor (prestador da garantia) não for contribuinte desses tributos; porém, haverá incidência se o devedor for contribuinte, aplicando-se as mesmas regras que valeriam se ele próprio tivesse realizado a alienação. O dispositivo busca evitar tributação indevida e assegurar neutralidade tributária quando o devedor exerce atividade econômica.

Exemplo 36:

Suponhamos que Maria seja devedora não contribuinte, pessoa física que não exerce atividade imobiliária, e tenha dado um apartamento em garantia de um empréstimo junto um banco, contribuinte do IBS e da CBS. Diante do não pagamento da dívida, o banco consolida a propriedade do imóvel e, posteriormente, o vende a um terceiro. Nessa situação, conforme o art. 200, inc. II, alínea “a”, não há incidência de IBS e CBS sobre a venda realizada pelo banco, pois Maria não era contribuinte desses tributos. Assim, nem a consolidação da propriedade nem a venda posterior geram tributação pelo IBS e pela CBS.

Exemplo 37:

Suponhamos que João seja devedor contribuinte, pessoa física que atua no mercado imobiliário e é contribuinte regular do IBS e da CBS, e tenha dado um imóvel como garantia em uma operação de crédito com um banco. Ao deixar de pagar a dívida, a propriedade do imóvel é consolidada em nome do banco, que posteriormente vende o imóvel a um terceiro. Nessa situação, conforme o art. 200, inc. II, alínea “b”, o IBS e a CBS incidem sobre a venda, aplicando-se as mesmas regras que valeriam se João tivesse realizado a alienação diretamente. Dessa forma, a venda feita pelo banco é tributada normalmente, pois a operação reflete uma atividade econômica do devedor.

NOTA: Por se tratar de operações que ensejam a análise simultânea da tributação pelo IBS/CBS, assim como ITBI, recomenda-se a integração entre cadastros municipais e o CIB para monitorar estas operações, evitando perda de bases tributáveis.

Art. 253. *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 (noventa) dias ininterruptos, serão tributados de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos serviços de hotelaria, previstas na Seção II do Capítulo VII do Título V deste Livro.*

Comentário:

O artigo estabelece que a locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóvel residencial, quando realizados por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS ou da CBS – pessoa jurídica ou pessoa física enquadrada como contribuinte –, por período curto, não superior a 90 dias ininterruptos, deverão ser tributados conforme as regras aplicáveis ao regime específico de hotelaria, e não segundo o regime específico da construção civil.

Traz algumas implicações práticas:

- para o contribuinte regular: que aluga o imóvel de forma habitual e por períodos curtos (até 90 dias) não poderá se beneficiar da redução de alíquota de locação de 70% aplicável às locações de longo prazo no regime de bens imóveis. Em vez disso, ele deverá recolher o IBS/CBS na alíquota específica do setor de hospedagem, com redução de 40% prevista no art. 281 da LC 214/2025;
- para plataformas digitais de intermediação de hospedagem e locação de curta duração: a regra garante que as transações intermediadas por essas plataformas, que envolvem aluguéis de curta duração, sejam tributadas segundo as regras do regime específico de hotelaria, assegurando a base de cálculo do novo IVA;
- para a competitividade: promove uma concorrência leal entre o setor hoteleiro tradicional (que sempre pagou tributos sobre serviços) e a economia de aluguel de curta duração ao uniformizar o tratamento tributário das operações de estadia temporária.

Exemplo 38:

Uma pessoa física não enquadrada como contribuinte, proprietária de um apartamento, que realiza a locação do imóvel por 60 dias, não se submete às regras do regime específico de hotelaria, uma vez que não é contribuinte do IBS ou da CBS.

Exemplo 39:

Uma pessoa física enquadrada como contribuinte, proprietária de um apartamento, que realiza a locação do imóvel por 60 dias, submete-se às regras do regime específico de hotelaria, uma vez que é contribuinte do IBS ou da CBS e a locação ocorre por período inferior a 90 dias ininterruptos.

Exemplo 40:

Uma pessoa física enquadrada como contribuinte, proprietária de um apartamento, que realiza a locação do imóvel por 120 dias, não se submete às regras do regime específico de hotelaria, pois, embora seja contribuinte do IBS ou da CBS, a locação ocorre por período superior a 90 dias ininterruptos.

IMPORTANTE: A equiparação da locação de até 90 dias ao regime de hotelaria tem impacto direto no mercado de plataformas digitais, que passam a operar sob as regras de hospedagem para recolhimento e creditamento do IBS/CBS. Essa é uma mudança estrutural no setor, inclusive suscitará discussões sobre a incidência do ISS pelo tempo que este imposto viger (até 31 de dezembro de 2032).

Ademais, a adoção da regra de hotelaria para locações temporárias corrige distorções concorrenciais entre hospedagem tradicional e locações digitais, motivo pelo qual Municípios devem acompanhar de perto a regulamentação do CGIBS.

Não obstante a regulamentação, é imperioso atenção às práticas tendentes a burlar a regra antielisiva presente neste artigo, como, por exemplo, a realização de contratos para simular períodos maiores de 90 dias, escapando do regime de hotelaria. Considerando isso, os Municípios devem observar as práticas que podem caracterizar simulação para afastar indevidamente o regime de hotelaria.

Por fim, anota-se que o conceito de “residencial” não está definido no texto legal. Portanto, trata-se de lacuna relevante, cuja presença exigirá que o intérprete da norma busque sua delimitação, podendo gerar controvérsias sobre flats, apart-hotéis, multi-propriedade ou unidades mistas (residencial + comercial).

A fim de evitar futuras celeumas, espera-se que o regulamento defina o conceito de imóvel residencial, evitando litígios e interpretações divergentes.

SEÇÃO II

DO MOMENTO DA OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR

Art. 254. Considera-se ocorrido o fato gerador do IBS e da CBS:

Comentário:

Referido artigo trata sobre o aspecto temporal da hipótese de incidência do IBS e da CBS, que seria o “quando” se tem por ocorrido o fato gerador dos respectivos tributos, em cada uma das operações elencadas nos incisos abaixo.

Cabe lembrar, que o art. 10 da LC 214/2025 trata de forma ampla desse critério temporal – “Do Momento de Ocorrência do Fato Gerador” –, determinando que se tem por ocorrido “no momento do fornecimento das operações com bens ou com serviços, ainda que de execução continuada ou fracionada.”

Regra geral, portanto, o IBS e a CBS se consideram ocorridos no “momento do fornecimento”.

Por sua vez, os §§ 3º e 4º desse dispositivo disciplinam hipóteses em que o aspecto temporal se verifica no pagamento: (i) seja em razão de uma antecipação do pagamento em relação ao fornecimento; (ii) seja pelo fato de não ser possível identificar o momento da entrega ou disponibilização do bem ou do término do fornecimento.

Pode-se dizer, assim, que o IBS e a CBS ocorrem no momento do fornecimento ou do pagamento, o que se verificar primeiro.

IMPORTANTE: A definição do momento do fato gerador é essencial para definir o mês de competência, o prazo de recolhimento, o direito ao crédito do adquirente, a emissão e escrituração do documento fiscal e a definição do valor da operação (especialmente em alienações com pagamento futuro).

Portanto, a definição do momento do fato gerador impacta diretamente a apropriação de créditos, devendo ser tratada com máxima precisão regulamentar.

I - na alienação de bem imóvel, no momento do ato de alienação;

Comentário:

O inc. I deve ser interpretado em conjunto com o § 1º deste artigo, que estabelece o conceito de alienação para fins de incidência do IBS e da CBS. A análise detalhada do fato gerador nessas hipóteses será apresentada na leitura do § 1º do art. 254, acompanhada de exemplos ilustrativos das operações envolvidas.

IMPORTANTE: A antecipação do fato gerador do IBS/CBS em relação ao ITBI cria momentos distintos de incidência tributária sobre a mesma operação, exigindo atenção especial dos Municípios para evitar autuações cruzadas ou interpretações conflitantes.

Atualmente, para fins da arrecadação do ITBI, exige-se a inscrição do bem no cartório de registro de imóveis, não obstante as discussões sobre a possibilidade de exigência antecipada do imposto, fato este, inclusive, que recentemente aprovado a regulamentação por intermédio da inclusão do art. 35-A e o art. 38, definindo os critérios da avaliação de mercado do imóvel ao CTN, conforme consta do art. 165 do PLP 108/2024.

Ao se analisar a LC 214/2025, tem-se que para fins da arrecadação do IBS/CBS exigir-se-á a promessa ou contrato. Logo, o fato gerador será antecipado, ao passo que no ITBI será diferido.

Embora sejam tributos distintos e com fatos geradores distintos (IBS/CBS = alienação/ITBI = registro do imóvel), ambos incidirão sobre operações tendentes a transladar a propriedade de pessoa “A” para pessoa “B”.

Apesar de constitucional e juridicamente possível, a antecipação do fato gerador do IBS/CBS em relação ao ITBI cria momentos distintos de incidência tributária sobre a mesma operação, exigindo atenção especial dos Municípios para evitar autuações cruzadas ou interpretações conflitantes.

Ademais, urge que o regulamento esclareça qual documento comprova o fato gerador em alienações feitas por instrumento particular, para evitar discussões sobre validade formal, bem como para esclarecer que ajustes posteriores que apenas alteram condições contratuais não gerem novo fato gerador, evitando dupla incidência.

II - na cessão ou no ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais sobre bens imóveis, no momento da celebração do ato, inclusive de quaisquer ajustes posteriores, exceto os de garantia;

Comentário:

Abrange situações em que não há transferência de propriedade, mas há cessão onerosa ou constituição de direitos reais sobre bens imóveis, como usufruto, servidão, uso, enfiteuse, superfície, direito de laje etc.

O momento em que se considera ocorrido o fato gerador é o da celebração do ato (ou negócio) jurídico (assinatura do contrato ou lavratura da escritura), ainda que o direito dependa de posterior registro.

A ressalva “exceto os de garantia” retira da incidência do IBS e da CBS, por exemplo, a constituição da hipoteca, o penhor e a alienação fiduciária, pois não há transferência de uso econômico do bem – apenas uma garantia de dívida.

Exemplo 41:

Um proprietário concede a outro o direito de superfície sobre seu terreno mediante pagamento de R\$ 500.000,00.

O fato gerador ocorre na assinatura do contrato que concede o direito de superfície, mesmo que o registro ocorra depois.

IMPORTANTE: O IBS e CBS serão tributados no momento da celebração do ato, ao passo que o ITBI, no momento do registro (regra geral). Contudo, alguns direitos reais só se constituem no registro (usufruto, enfiteuse, servidão, superfície). Isto

poderá dar causa à dubiedade jurídica ou questionamentos constitucionais ou mesmo retrabalhos para Municípios.

Portanto, os Municípios devem considerar que a LC 214/2025 antecipou o fato gerador, mesmo quando o direito real depende de registro para existir civilmente. Trata-se de nova lógica tributária que pode gerar questionamentos judiciais.

Por fim, alguns contratos não geram direito real, mesmo que o contribuinte tente enquadrá-los como tal (ex.: uso irregular). Logo, recomenda-se que as autoridades municipais analisem cuidadosamente se a operação configura efetivamente direito real ou apenas mera relação obrigacional.

III - na locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel, no momento do pagamento;

Comentário:

Aqui o IBS e a CBS incidem sobre a prestação continuada de disponibilização do imóvel mediante remuneração (locação, cessão ou arrendamento)

Diferentemente dos incisos anteriores, em que a incidência se verifica uma única vez, nesses casos, o fato gerador ocorre a cada pagamento, e não na assinatura do contrato ou no vencimento da prestação.

Assim, o fato gerador ocorre a cada pagamento feito ao proprietário pelo aluguel, que normalmente é mensal, e não único. O IBS incide mês a mês conforme ocorre o recebimento, pelo regime de caixa. Caso ocorra inadimplência ou atraso no pagamento, o IBS será devido somente quando o aluguel for recebido, e não na data de vencimento do aluguel, sobre todo o valor pago em atraso.

Exemplo 42:

Um proprietário aluga um imóvel comercial por R\$ 10.000,00 mensais.

O fato gerador ocorre todo mês, no momento em que o aluguel é pago (e não quando o aluguel é exigível – “vencimento”).

IV - no serviço de administração e intermediação de bem imóvel, no momento do pagamento; e

Comentário:

Abrange serviços de corretagem imobiliária, administração de imóveis locados, gestão condominial, entre outros.

Também nessas hipóteses caracteriza-se a ocorrência do fato gerador do IBS e da CBS no momento em que o pagamento é efetuado, ainda que a prestação do serviço tenha ocorrido anteriormente.

Exemplo 43:

Uma imobiliária intermedeia a venda de uma casa e recebe comissão de 5% sobre o valor da venda.

O fato gerador ocorre na data em que a comissão é paga à imobiliária, e não no momento da assinatura da escritura, do contrato ou do ato jurídico.

Da mesma forma, quando se está diante de um contrato relativo à administração de imóveis locados (serviço de prestação/execução continuada), o momento em que se tem por realizado o fato jurídico tributário se consubstancia no pagamento das respectivas prestações pecuniárias.

V - no serviço de construção civil, no momento do fornecimento.

Comentário:

O momento do fornecimento corresponde, em regra, à entrega da obra ou de cada etapa contratada (medição), conforme o cronograma físico-financeiro estabelecido no contrato, e constitui o momento em que se considera ocorrido o fato gerador do IBS e da CBS.

Esse momento também se refere à execução e entrega de serviços específicos realizados no âmbito da construção civil, como instalações elétricas, hidráulicas, de ar-condicionado, pintura, revestimento, fundações ou estrutura metálica, entre outros.

Exemplo 44:

Uma construtora entrega a primeira fase de um edifício (estrutura concluída) e recebe o pagamento correspondente – o fato gerador ocorre nessa entrega parcial.

Exemplo 45:

Uma empresa especializada realiza a instalação elétrica completa de um edifício, em contrato firmado com uma construtora.

Nessa hipótese, o fato gerador do IBS e da CBS ocorre no momento da conclusão e entrega do serviço executado.

§ 1º Para fins do disposto no inciso I do caput deste artigo, 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.

Comentário:

O IBS e CBS incidem sobre operações com imóvel de maneira geral, entre elas, as relativas à alienação de imóveis, por meio da qual se busca transferir a titularidade ou propriedade do bem.

A par da questão que se verifica no ITBI, em que uma de suas materialidades se consubstancia na “transferência da propriedade imobiliária” e, com isso, toda a discussão de que somente poderia ser exigido o imposto com o registro, no caso do IBS e CBS, referida discussão perde relevância. De fato, além de se poder afirmar que o núcleo desses tributos se caracteriza como “operações com bens imóveis”, o tempo desse fato jurídico é o momento do ato ou do contrato de alienação, inclusive no instrumento de promessa.

Tanto que o § 1º do art. 254 amplia o conceito de alienação de bem imóvel para fins de incidência do IBS e da CBS, estabelecendo que o fato gerador ocorre não apenas na transferência definitiva da propriedade, mas também em outras situações que demonstram o compromisso efetivo de transferência do imóvel.

Em outras palavras, a alienação é considerada ocorrida desde o momento em que se consolida a intenção jurídica e econômica de transferir o bem, mesmo que o registro no cartório ainda não tenha sido feito.

A seguir, a explicação de cada situação mencionada no § 1º e um exemplo prático:

Adjudicação

A adjudicação é a transferência forçada da propriedade do bem, em favor do credor, geralmente em razão de decisão judicial ou de execução de garantia.

Nessa hipótese, a alienação ocorre no momento em que o bem é adjudicado ao credor (com a lavratura do auto de arrematação – § 1º, art. 877, CPC), ou seja, quando o juiz determina a transferência da propriedade.

Exemplo 46:

Em um leilão judicial, um imóvel é leiloado para pagamento de dívida. O credor oferece preço não inferior ao da avaliação e o juiz adjudica o bem ao credor por falta de outros interessados.

O fato gerador do IBS e da CBS ocorre no momento da adjudicação judicial, a qual se tem por ocorrida com a lavratura do auto de adjudicação, mesmo antes do registro no cartório.

Celebração do contrato de alienação, inclusive com ajustes posteriores

Ocorre quando as partes firmam o contrato de compra e venda (ou outro que transfira a propriedade), mesmo que o pagamento ainda não tenha sido integral ou o registro não tenha sido realizado.

Também inclui ajustes posteriores que modifiquem ou completem o contrato original – por exemplo, aditivos que confirmem a venda, alterem condições ou valores.

Exemplo 47:

Uma incorporadora assina contrato de compra e venda de um terreno com uma construtora, fixando o preço e o cronograma de pagamento.

Mesmo que o registro da escritura ocorra meses depois, o fato gerador do IBS e da CBS já ocorre na assinatura do contrato, pois ali se concretizou o ato de alienação.

Instrumento de promessa, carta de reserva com princípio de pagamento ou qualquer outro documento representativo de compromisso

Mesmo que o contrato definitivo ainda não tenha sido firmado, se houver um compromisso formal de venda – acompanhado de pagamento parcial ou de outros elementos que demonstrem intenção firme de alienar, como, por exemplo, a transferência da posse – já se considera ocorrida a alienação para fins tributários.

Exemplo 48:

Um comprador assina uma promessa de compra e venda de apartamento com a construtora e paga 20% do valor como sinal.

O fato gerador ocorre no momento da assinatura da promessa com pagamento, pois há um compromisso efetivo de alienação.

Implementação da condição suspensiva

Alguns contratos de alienação são firmados sob condição suspensiva, ou seja, só produzem efeitos quando determinado evento, futuro e incerto, ocorrer (ex.: aprovação de financiamento, obtenção de alvará, quitação de parcelas).

O fato gerador ocorre quando a condição se implementa, tornando o contrato eficaz.

Exemplo 49:

Uma empresa firma contrato de venda de terreno, condicionado à aprovação do projeto pelo Município.

O IBS e a CBS incidem quando o projeto for aprovado, pois nesse momento a condição se cumpre e a alienação se torna efetiva.

IMPORTANTE: Infere-se que a LC 214/2025 rompe com a lógica civilista da transmissão de propriedade. A confirmação de que promessa com pagamento constitui alienação para fins tributários rompe com a lógica civilista tradicional e exigirá alinhamento interpretativo dos Municípios.

§ 2º Nas hipóteses de que tratam os incisos III e IV do caput deste artigo, o IBS e a CBS incidentes na operação serão devidos em cada pagamento.

Comentário:

O § 2º estabelece que na locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel e no serviço de administração e intermediação de bem imóvel, o imposto é devido em cada pagamento efetuado, e não de uma só vez pelo valor total do contrato.

Assim, o fato gerador ocorre de forma fracionada, acompanhando a realização dos pagamentos – mensais, parciais ou conforme o cronograma acordado.

Exemplo 50:

Uma empresa aluga um galpão comercial por R\$ 10.000,00 mensais.
O contrato é de 12 meses.

O fato gerador do IBS e da CBS ocorre a cada pagamento mensal de aluguel.

Assim, os tributos são devidos mês a mês, proporcionalmente a cada recebimento.

Exemplo 51:

Uma imobiliária cobra 5% do valor do aluguel por administrar um imóvel.

O IBS e a CBS incidem no momento em que a imobiliária recebe sua comissão mensal, ou seja, a cada pagamento do aluguel administrado.

Exemplo 52:

Um corretor intermedeia a venda de um apartamento por R\$ 800.000,00 e recebe 5% de comissão (R\$ 40.000,00) quando o comprador paga o sinal.

O fato gerador ocorre no momento do pagamento da comissão ao corretor, e o IBS e a CBS são devidos sobre esse valor.

SEÇÃO III

DA BASE DE CÁLCULO

SUBSEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 255. *A base de cálculo do IBS e da CBS é o valor:*

I – da operação de alienação do bem imóvel;

Comentário:

Este inciso estabelece que a base de cálculo do IBS e da CBS – ou seja, o valor sobre o qual o imposto é calculado – nas operações de alienação de bens imóveis é o valor da operação de venda ou transferência do imóvel.

Em outras palavras, o imposto incide sobre o valor total da transação, que representa a contraprestação recebida pelo vendedor.

Alienação é ato jurídico bilateral e oneroso de transferência de propriedade ou domínio de bem imóvel de uma pessoa para outra, incluindo:

- venda simples e parcelada;
- permuta (quando há torna);
- cessão de direitos reais;
- alienação em incorporação imobiliária;
- alienação em parcelamento de solo;
- adjudicação judicial.

Exemplo 53:

Uma construtora vende um apartamento novo para uma pessoa física por R\$ 600.000,00 (sem financiamento). Este valor é a base de cálculo da operação de alienação. Se o valor fosse pago em parcelas com juros e atualização monetária (R\$ 789.000,00) por meio de um financiamento, por exemplo, conforme §1º, inc. I e inc. II, do art. 255, a base de cálculo seria o total (R\$ 789.000,00 – incluindo juros e correção monetária).

II – da locação, cessão onerosa ou arrendamento do bem imóvel;

Comentário:

Este inciso determina que, nas operações de locação, cessão onerosa ou arrendamento de bens imóveis, a base de cálculo do IBS e da CBS é o valor da contraprestação paga pelo uso ou gozo do imóvel.

Em termos simples, o imposto incide sobre o valor cobrado pelo proprietário ou possuidor do imóvel em troca do direito de usar, explorar ou ocupar o bem – ou seja, o preço do aluguel, da cessão ou do arrendamento.

Exemplo 54:

Uma imobiliária aluga um galpão comercial pelo valor mensal de R\$ 20.000,00. Esse é o valor da base de cálculo mensal da operação de locação.

Exemplo 55:

Uma empresa permite que uma operadora de telefonia instale uma antena no topo de seu prédio mediante um pagamento mensal de R\$ 5.000,00. Esse é o valor da base de cálculo mensal da operação de cessão.

Exemplo 56:

Uma empresa arrenda um terreno para um agricultor cultivar soja por R\$ 100.000,00 ao ano. Esse é o valor da base de cálculo da operação de arrendamento.

III – da cessão ou do ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais sobre bens imóveis;

Comentário:

Este inciso abrange as situações em que não há necessariamente a transferência da propriedade do imóvel, mas ocorre a transferência ou constituição de um direito real sobre o bem, mediante contraprestação econômica.

Nesses casos, a base de cálculo do IBS e da CBS corresponde ao valor da operação, ou seja, ao montante pago pela aquisição, cessão ou constituição do direito real sobre o imóvel.

Os direitos reais sobre imóveis conferem à pessoa poderes diretos e imediatos sobre o bem, independentemente de ela ser proprietária. Entre os principais, destacam-se o usufruto, uso, habitação, servidão, superfície, enfiteuse, direito real de uso e direito de laje, entre outros.

Um ato constitutivo ocorre quando o direito é criado ou instituído sobre o imóvel, como na instituição de uma servidão ou de um direito de superfície.

Já a cessão onerosa consiste na transferência de um direito real já existente de uma pessoa para outra, mediante pagamento. Por exemplo, quando alguém que detém o

direito de usufruto sobre um imóvel o cede a terceiro, recebendo uma contraprestação. Nesse caso, o direito real é transferido, e não criado.

Por sua vez, o ato oneroso translativo é uma noção mais ampla, englobando qualquer ato que transfira a titularidade de um direito real, ainda que não se trate de uma simples cessão de direito derivado. Um exemplo é a transferência onerosa do direito de superfície de uma empresa para outra.

Exemplo 57:

Uma imobiliária, proprietária de um prédio comercial, constitui em favor de uma empresa um usufruto oneroso sobre o imóvel pelo prazo de 10 anos, mediante pagamento total de R\$ 2.400.000,00, correspondente a uma renda equivalente a R\$ 20.000,00 mensais durante o período do usufruto.

Durante esse prazo, a empresa poderá utilizar o imóvel diretamente ou locá-lo a terceiros, recebendo os rendimentos, enquanto a imobiliária permanece como nu-proprietária. O valor de R\$ 2.400.000,00 é a base de cálculo da operação de constituição de direito real sobre bem imóvel.

Exemplo 58:

Um exemplo de cessão onerosa, configurando ato translativo de direito real já existente, ocorre quando uma construtora obtém da incorporadora o direito de superfície sobre um terreno urbano, com o objetivo de edificar e explorar economicamente um conjunto comercial pelo prazo de 30 anos.

Cinco anos após o início do contrato, a construtora decide ceder onerosamente esse direito de superfície a uma empreiteira, interessada em concluir as obras e administrar o empreendimento. Pelo negócio jurídico, a empreiteira paga R\$ 3.000.000,00 à construtora, tornando-se a nova titular do direito real de superfície.

Essa operação não envolve a transferência da propriedade do terreno, que continua pertencendo à incorporadora, mas sim a transferência da titularidade do direito real previamente constituído.

Trata-se, portanto, de uma cessão onerosa de direito real sobre bem imóvel, cuja base de cálculo do IBS e da CBS é o valor da operação, ou seja, R\$ 3.000.000,00.

Exemplo 59:

Um exemplo de ato oneroso translativo, caracterizado pela transferência definitiva de um direito real, ocorre quando uma concessionária de energia elétrica detém um direito real de servidão administrativa sobre parte de um terreno pertencente a uma incorporadora, utilizado para a instalação de postes e linhas de transmissão.

Em razão da reestruturação de suas operações, a concessionária decide transferir onerosamente esse direito de servidão a outra empresa do setor elétrico, que passará a responder pela prestação do serviço e pela manutenção da rede.

Pelo negócio jurídico, a nova concessionária paga R\$ 1.200.000,00 à anterior, tornando-se a titular do direito real de servidão sobre o imóvel.

A operação não envolve a transferência da propriedade do terreno, que permanece em nome da incorporadora, mas configura um ato oneroso translativo de direito real, uma vez que há transferência definitiva da titularidade do direito de servidão.

Assim, o valor de R\$ 1.200.000,00 constitui a base de cálculo do IBS e da CBS incidente sobre a operação.

IV – da operação de administração ou intermediação;

Comentário:

O inc. IV abrange as operações de administração e intermediação relacionadas a bens imóveis.

Nessas situações, o IBS e a CBS incidem sobre o valor da operação de serviço, isto é, sobre a remuneração recebida pela pessoa jurídica responsável pela administração ou intermediação do imóvel – e não sobre o valor total do bem negociado. Desse modo, a base de cálculo corresponde à remuneração paga pela administração ou intermediação, apurada no momento de seu efetivo pagamento.

A administração ocorre quando uma empresa gerencia imóveis de terceiros, cuidando de sua locação, conservação, cobrança de aluguéis, pagamento de encargos e outras obrigações, mediante remuneração, que geralmente corresponde a um percentual do valor do aluguel.

A intermediação ocorre quando um intermediário, como uma imobiliária ou corretor, promove a aproximação e a negociação entre as partes, como comprador e vendedor ou locador e locatário, recebendo comissão pelo êxito da operação.

Exemplo 60:

Um exemplo de administração de imóveis ocorre quando uma imobiliária é contratada por uma incorporadora para gerenciar um conjunto de apartamentos destinados à locação.

Pelo contrato, a imobiliária fica responsável por selecionar locatários, receber os aluguéis, repassar os valores líquidos à incorporadora e zelar pela manutenção básica

dos imóveis, recebendo 10% do valor de cada aluguel a título de remuneração pelos serviços prestados.

Se, em determinado mês, o total dos aluguéis arrecadados for de R\$ 200.000,00, a remuneração da imobiliária será de R\$ 20.000,00, valor que constitui a base de cálculo do IBS e da CBS incidente sobre a operação de administração.

Exemplo 61:

Um exemplo de intermediação imobiliária ocorre quando uma imobiliária é contratada por uma construtora para intermediar a venda de um imóvel de sua propriedade, identificando um comprador e conduzindo as negociações até a conclusão do negócio.

O imóvel é vendido por R\$ 1.500.000,00, e a imobiliária recebe comissão de 5% pela intermediação bem-sucedida, equivalente a R\$ 75.000,00.

Nesse caso, o IBS e a CBS incidem somente sobre o valor da comissão, que representa a base de cálculo da operação de intermediação, e não sobre o valor total do imóvel objeto da venda.

V – da operação nos serviços de construção civil.**Comentário:**

O inc. V trata das operações nos serviços de construção civil.

Nessas situações, o IBS e a CBS incidem sobre o valor da operação correspondente à prestação do serviço de construção, ou seja, sobre o preço contratado ou faturado pelo serviço, e não sobre o valor do terreno ou de materiais fornecidos separadamente.

Os serviços de construção civil abrangem atividades como:

- execução de obras e edificações;
- reformas, ampliações e reparos;
- instalações elétricas, hidráulicas, de ar-condicionado, entre outros;
- serviços especializados, como fundações, estruturas metálicas, acabamentos e revestimentos.

A lei não esclarece se atividades como projeto e consultoria em construção civil se enquadram no conceito de serviços de construção civil. Trata-se, portanto, de uma oportunidade para que o regulamento venha a delimitar expressamente essa questão. A base de cálculo do IBS e da CBS é o valor total do serviço prestado, incluindo qualquer fornecimento de mão de obra, materiais ou subcontratações que integrem a execução da obra.

Exemplo 62:

Uma empreiteira é contratada por uma incorporadora para construir um prédio residencial.

O contrato prevê o pagamento de R\$ 10.000.000,00 pelo serviço completo, incluindo mão de obra, materiais e gerenciamento da obra.

Nesse caso, o valor de R\$ 10.000.000,00 corresponde à base de cálculo do IBS e da CBS, pois representa o total da operação de prestação de serviços de construção civil realizada pela empreiteira.

§ 1º O valor da operação de que trata o caput deste artigo 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;

Comentário:

Esse inciso determina que os juros e as variações monetárias (como correções pelo IPCA, Selic, dólar ou outro índice contratual) devem integrar a base de cálculo do tributo. Ou seja, se o preço do imóvel ou do serviço de construção civil aumentar por causa de parcelamento, atualização cambial ou cláusula de reajuste, esses valores adicionais não são acessórios – fazem parte da própria operação e devem ser tributados.

Exemplo 63:

Uma construtora vende um apartamento por R\$ 500.000,00, com pagamento em 60 parcelas, com juros de 1% ao mês pela Tabela Price. O valor total pago ao final será R\$ 667.333,43.

A base de cálculo do IBS e da CBS será R\$ 667.333,43, incluindo os juros, pois eles integram o valor da operação.

Exemplo 64:

Uma construtora brasileira firma contrato de serviço de construção civil para uma obra petroquímica internacional, no valor de US\$ 2.000.000,00, quando o dólar estava cotado a R\$ 5,00, com pagamento em duas etapas de US\$ 1.000.000,00 cada, convertidas em reais, conforme a cotação do câmbio na data de cada pagamento. A primeira parcela foi paga com o dólar a R\$ 5,00 e a segunda, com o dólar a R\$ 5,50, resultando em um total efetivamente recebido de R\$ 10.500.000,00, ou seja, R\$ 500.000,00 acima do valor inicial de R\$ 10.000.000,00. Conforme o inc. I do § 1º do art. 255, essa variação cambial integra o valor da operação e, portanto, compõe a base de cálculo do IBS e da CBS.

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;

Comentário:

Esse inciso estabelece que a atualização monetária prevista em contratos integra a base de cálculo do IBS e da CBS. Dessa forma, nos contratos que preveem simultaneamente juros, conforme o inc. I, e atualização monetária, conforme o inc. II, ambos os valores devem ser incluídos na base de cálculo dos tributos, por representarem acréscimos contratuais que compõem o valor efetivamente recebido na operação.

Exemplo 65:

Uma construtora vende um galpão comercial por R\$ 2.000.000,00, com R\$ 500.000,00 de entrada e o saldo de R\$ 1.500.000,00 parcelado em 12 meses, prevendo no contrato juros de 0,8% ao mês e atualização monetária de 0,4% ao mês sobre o saldo devedor. Ao final do período, o comprador paga R\$ 1.619.883,41 nas parcelas, totalizando R\$ 2.119.883,41 com a entrada, sendo R\$ 119.883,41 referentes aos acréscimos de juros e correção. Conforme o § 1º, inc. I e inc. II do art. 255, esses valores integram o preço da operação e devem compor a base de cálculo do IBS e da CBS, por representarem parte do valor efetivamente recebido pela alienação do imóvel.

III – os valores a que se referem os incisos I a III e VI do § 1º do art. 12 desta Lei Complementar.

Comentário:

Este inciso estabelece que, na venda, locação ou qualquer outra operação imobiliária prevista no caput do artigo, devem ser incluídos na base de cálculo do IBS e da CBS os valores mencionados nos inc. I a III e VI do § 1º do art. 12, citados abaixo:

- I. acréscimos decorrentes de ajuste do valor da operação;
- II. juros, multas, acréscimos e encargos;
- III. descontos concedidos sob condição;
- IV. demais importâncias cobradas ou recebidas como parte do valor da operação, inclusive seguros e taxas.

Exemplo 66:

Um contrato de venda de um terreno prevê que o comprador pagará R\$ 1.000.000,00, mas receberá 5% de desconto se quitar o preço integral até determinada data. Até que o pagamento antecipado ocorra, o valor base da operação continua sendo R\$

1.000.000,00. O desconto condicional só reduzirá a base de cálculo se a condição for cumprida.

§ 2º Não serão computados no valor da locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel:

I – o valor dos tributos e dos emolumentos incidentes sobre o bem imóvel;

II – as despesas de condomínio.

Comentário:

Este parágrafo define os valores que não devem compor a base de cálculo do IBS e da CBS nas operações de locação, cessão onerosa ou arrendamento de bens imóveis. Mesmo que o locador, cedente ou arrendador receba do locatário, cessionário ou arrendatário quantias referentes a tributos, emolumentos ou despesas de condomínio, tais valores não integram a receita tributável, pois representam apenas reembolsos ou repasses de despesas que não configuram acréscimo econômico para o prestador da operação.

Exemplo 67:

Um imóvel é alugado por R\$ 5.000,00 mensais.

O locador cobra também R\$ 800,00 de IPTU pago em nome do locatário.

A base de cálculo do IBS e da CBS será apenas R\$ 5.000,00, excluindo-se os R\$ 800,00 referentes ao IPTU.

Exemplo 68:

Um apartamento é alugado por R\$ 5.000,00 mensais, e o locador cobra do locatário R\$ 1.200,00 referentes ao condomínio, valor que será integralmente repassado à administração do edifício. Nesse caso, a base de cálculo do IBS e da CBS permanece em R\$ 5.000,00, pois o montante relativo ao condomínio não representa receita do locador, mas apenas o reembolso de uma despesa que não constitui acréscimo econômico.

§ 3º Nos serviços de intermediação de bem imóvel, caso o ato ou negócio relativo a bem imóvel se conclua com a intermediação de mais de um corretor, pessoa física ou jurídica, será considerada como base de cálculo para incidência do IBS e da CBS a parte da remuneração ajustada com cada corretor pela intermediação, excluídos:

I - os valores pagos diretamente pelos contratantes da intermediação; e

II - os repassados entre os corretores de imóveis.

Comentário:

Este parágrafo trata da base de cálculo do IBS e da CBS nas operações de intermediação imobiliária quando mais de um corretor ou imobiliária participa do mesmo negócio. O objetivo é deixar claro que cada corretor será tributado apenas sobre a parte da remuneração que efetivamente lhe couber, evitando dupla tributação sobre valores repassados entre corretores ou pagos diretamente pelo cliente a um dos intermediários.

Exemplo 69:

Um imóvel é vendido por R\$ 1.000.000,00, com comissão total de 6% (R\$ 60.000,00). Dois corretores participaram da operação: um representou o vendedor e outro, o comprador.

Cada um recebe R\$ 30.000,00, pagos diretamente pelos seus respectivos clientes. Nesse caso, a base de cálculo do IBS e da CBS para cada corretor será de R\$ 30.000,00, pois os valores pagos diretamente ao outro corretor não integram a receita tributável de quem não os recebeu.

Exemplo 70:

Uma imobiliária intermedeia a venda de um imóvel por R\$ 800.000,00, recebendo comissão total de 5% (R\$ 40.000,00).

Desse valor, R\$ 15.000,00 são repassados a um corretor autônomo que colaborou na negociação.

A base de cálculo do IBS e da CBS para a imobiliária será R\$ 25.000,00, enquanto a do corretor autônomo será R\$ 15.000,00, já que o valor repassado não constitui receita da imobiliária, e sim do outro profissional.

§ 4º Na hipótese de que trata o § 3º deste artigo, cada corretor é responsável pelo IBS e pela CBS incidente sobre a respectiva parte da remuneração.

Comentário:

O § 4º estabelece que, nas operações de intermediação imobiliária com participação de mais de um corretor, cada profissional é responsável apenas pelo recolhimento do IBS e da CBS sobre a parcela da remuneração que efetivamente lhe couber, não havendo solidariedade entre eles quanto ao pagamento dos tributos.

Exemplo 71:

Uma imobiliária e um corretor autônomo intermedeiam a venda de um imóvel por R\$ 1.000.000,00, com comissão total de R\$ 60.000,00. O comprador paga o valor integral, ou seja, R\$ 60.000,00, à imobiliária, que repassa R\$ 20.000,00 ao corretor autônomo pela sua participação na negociação.

Nesse caso, a base de cálculo do IBS e da CBS da imobiliária será R\$ 40.000,00, enquanto a do corretor autônomo será R\$ 20.000,00, sendo cada um responsável apenas pelos tributos incidentes sobre a sua própria parte da remuneração.

§ 5º No caso de prestação de serviço de construção civil a não contribuinte do regime regular do IBS e da CBS em que haja fornecimento de materiais de construção, o prestador do serviço só poderá apropriar o crédito de IBS e CBS relativo à aquisição dos materiais de construção até o valor do débito relativo à prestação do serviço de construção civil.

Comentário:

Quando o prestador de serviço de construção civil fornece materiais a um cliente que é não contribuinte do IBS e da CBS, ele só pode apropriar créditos de IBS/CBS sobre os materiais adquiridos até o limite do débito gerado pelo serviço prestado. Essa regra impede que o prestador acumule créditos de imposto além do devido.

Exemplo 72:

Uma construtora presta serviço de reforma de uma residência por R\$ 50.000,00 a um cliente não contribuinte do IBS/CBS, com alíquota de 28%, gerando um débito de IBS/CBS de R\$ 14.000. Durante a obra, a construtora compra diversos materiais, totalizando R\$ 90.000,00 em compras e R\$ 25.200,00 de IBS/CBS pago sobre esses materiais.

De acordo com o § 5º, o prestador só pode apropriar créditos de IBS/CBS até o valor do débito do serviço, ou seja, R\$ 14.000. Os R\$ 11.200 excedentes não podem ser aproveitados, garantindo que o prestador não acumule créditos além do IBS/CBS devido.

§ 6º O disposto no § 5º deste artigo não se aplica na prestação de serviço de construção civil para a Administração Pública direta, autarquias e fundações públicas.

Comentário:

O § 6º do art. 255 estabelece que a limitação do § 5º, que restringe o aproveitamento de créditos de IBS/CBS sobre materiais ao valor do débito do serviço, não se aplica quando o serviço de construção civil é prestado à Administração Pública direta, autarquias ou fundações públicas. Nesses casos, o prestador pode apropriar integralmente os créditos relativos aos materiais adquiridos, independentemente do valor do débito do serviço, pois a operação envolve Entes públicos.

Exemplo 73:

Uma construtora realiza a reforma de um prédio de uma fundação pública, com serviço contratado por R\$ 150.000,00, incidindo IBS/CBS de 28%, totalizando R\$ 42.000,00 de débito sobre o serviço. Durante a obra, a construtora adquire diversos materiais de

construção no valor de R\$ 220.000,00, pagando R\$ 61.600,00 de IBS/CBS sobre esses materiais.

Como o serviço foi prestado à Administração Pública, autarquia ou fundação pública, a construtora pode apropriar integralmente os R\$ 61.600,00 de crédito relativos aos materiais, mesmo que esse valor supere o débito de IBS/CBS do serviço (R\$ 42.000,00). Nesse caso, o crédito excedente pode ser utilizado para compensar o débito do serviço e, se houver saldo, ser registrado para compensações futuras conforme as regras do regime tributário.

IMPORTANTE: O art. 255 não menciona o “valor de referência”, o qual jaz contido no art. 256, observando que não substitui a base de cálculo, devendo ser utilizado para estimar o valor de mercado dos bens imóveis em situações de distorção.

Logo, o art. 255 deve ser interpretado em conjunto com o art. 256, quando o valor declarado for menor que o valor de referência, hipótese que pode ocorrer glosa, questionamento ou arbitramento.

Em termos de fiscalização, os Municípios seguirão utilizando os valores venais ou planta genérica para fins da arrecadação do ITBI e IPTU, ressalvadas as distinções entre as respectivas bases de cálculo. Por outro lado, para fins do IBS e da CBS, seguir-se-ão as regras definidas pela LC 214/2025, observando que a integração de fases cadastrais poderão gerar conflitos e exigirá integração entre CIB, cadastros municipais e Sinter.

Art. 256. As Administrações Tributárias poderão apurar o valor de referência do imóvel, na forma do regulamento, por meio de metodologia específica para estimar o valor de mercado dos bens imóveis, que levará em consideração:

I – análise de preços praticados no mercado imobiliário;

Comentário:

O art. 256 estabelece que as Administrações Tributárias podem definir um valor de referência de imóveis para fins fiscais, por meio de uma metodologia específica que estime o valor de mercado. Esse valor de referência pode ser utilizado como base para o cálculo do IBS/CBS. A lei prevê critérios que devem ser considerados na apuração do valor de referência.

No inc. I, considera-se a análise dos preços efetivamente praticados no mercado imobiliário para imóveis similares na mesma região, permitindo estimar de forma mais precisa o valor de referência.

Exemplo 74:

Um apartamento de 80 m² em Campinas foi vendido recentemente por R\$ 500.000,00. Outro apartamento com características semelhantes no mesmo bairro é avaliado pela Administração Tributária com base nesse preço de mercado.

II – informações enviadas pelas Administrações Tributárias dos Municípios, do Distrito Federal, dos Estados e da União;

Comentário:

No inc. II, prevê-se que as Administrações Tributárias podem compartilhar informações entre si, como valores de imóveis, dados de arrecadação e transações imobiliárias, a fim de subsidiar de maneira mais precisa a estimativa do valor de referência.

Exemplo 75:

A prefeitura de Curitiba utiliza dados fornecidos pela Receita Federal sobre valores de imóveis declarados no Imposto de Renda em bairros próximos, aplicando essas informações para ajustar a base de cálculo do valor de referência de um imóvel local.

III – informações prestadas pelos serviços registrares e notariais; e

Comentário:

No inc. III, consideram-se as informações fornecidas pelos serviços registrares e notariais, como registros de compra e venda de imóveis, averbações e escrituras, que podem ser utilizadas para apurar o valor de referência de forma precisa e consistente com o mercado.

Exemplo 76:

A Administração Tributária consulta registros de cartório para identificar que uma casa de 120 m² foi vendida por R\$ 600.000,00 e utiliza essa informação para calcular o valor de referência de imóveis semelhantes no bairro.

IV – localização, tipologia, destinação e data, padrão e área de construção, entre outras características do bem imóvel.

Comentário:

No inc. IV, são consideradas características próprias do imóvel, como localização, tipologia, destinação, data de construção, padrão, área construída e outros atributos relevantes. Dessa forma, além das informações de mercado, fatores como tamanho,

padrão de acabamento, idade do imóvel, finalidade (residencial ou comercial) e localização são levados em conta, pois influenciam diretamente o valor de referência.

Exemplo 77:

Um apartamento de 100 m², localizado em um bairro nobre de Fortaleza, com acabamento de alto padrão e garagem, terá valor de referência mais elevado do que outro apartamento de mesma área, mas em bairro periférico e padrão construtivo simples.

§ 1º O valor de referência poderá ser utilizado como meio de prova nos casos de arbitramento do valor da operação nos termos do art. 13, em conjunto com as demais características da operação.

Comentário:

O § 1º do art. 256 estabelece que o valor de referência do imóvel, apurado pela Administração Tributária com base em critérios técnicos e informações de mercado, pode ser utilizado como meio de prova quando o fisco precisar arbitrar o valor de uma operação imobiliária, conforme previsto no art. 13.

Em outras palavras, quando o contribuinte não comprovar adequadamente o valor declarado de uma venda, cessão, locação ou outro negócio imobiliário – seja por ausência de documentos, divergências ou indícios de subfaturamento –, a Administração pode recorrer ao valor de referência como parâmetro objetivo para arbitrar o valor real da transação.

Esse dispositivo busca dar maior segurança e transparência ao arbitramento, evitando subjetividades e garantindo que ele se baseie em dados de mercado e características específicas do imóvel.

Exemplo 78:

Uma construtora vende um apartamento por R\$ 400.000,00, mas o fisco identifica que imóveis semelhantes no mesmo prédio estão sendo comercializados por cerca de R\$ 600.000,00. Solicitada a apresentar documentos que comprovem o valor mais baixo, a empresa não apresenta qualquer justificativa plausível.

Nesse caso, a Administração Tributária pode definir o valor da operação com base no valor de referência apurado conforme o art. 256, § 1º – levando em conta a localização, área construída, padrão e demais características do imóvel –, e arbitrar que o valor real da operação foi de aproximadamente R\$ 600.000,00.

§ 2º O valor de referência dos bens imóveis deverá ser:

I – divulgado e disponibilizado no Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter);

Comentário:

O § 2º do art. 256 determina que o valor de referência dos bens imóveis deve ser divulgado e disponibilizado no Sinter, o que garante transparência e uniformidade na utilização dessas informações pelas Administrações Tributárias. Essa divulgação permite que União, Estados e Municípios acessem dados padronizados e atualizados sobre valores imobiliários, fortalecendo o controle fiscal e a justiça tributária.

O Sinter foi criado para integrar, em uma única plataforma, dados cadastrais, geoespaciais, fiscais e jurídicos dos imóveis urbanos e rurais provenientes de prefeituras, cartórios, Incra e demais órgãos públicos. Seu objetivo é unificar e disponibilizar essas informações em tempo real, promovendo interoperabilidade entre os Entes federativos. Mais do que uma ferramenta técnica, o Sinter é um instrumento de governança que fortalece a transparência, reduz desigualdades territoriais e contribui para a implementação da Reforma Tributária.

II – estimado para todos os bens imóveis que integram o CIB a que se refere o inciso III do § 1º do art. 59 desta Lei Complementar; e

Comentário:

O inc. II do § 2º do art. 256 estabelece que o valor de referência deverá ser estimado para todos os imóveis que integrem o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), garantindo que cada bem possua um valor de mercado estimado e atualizado, com base em critérios técnicos e uniformes. Essa previsão reforça a importância da padronização e integração dos dados imobiliários em âmbito nacional, permitindo maior transparência e eficiência na tributação, especialmente para o cálculo do IBS e da CBS.

O CIB é um banco de dados cadastrais que reúne dados de todos os imóveis do país – urbanos, rurais, públicos e privados e de características especiais. O CIB é o componente central da política de gestão integrada das informações territoriais, consolidando dados em uma base nacional padronizada, interoperável e acessível no Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter).

III – atualizado anualmente.

Comentário:

O inc. III do § 2º do art. 256 determina que o valor de referência dos bens imóveis seja atualizado anualmente, assegurando que os dados utilizados pela Administração Tributária reflitam com maior proximidade as variações reais do mercado imobiliário. Essa atualização periódica é fundamental para manter a justiça fiscal e a precisão nas

avaliações, evitando distorções decorrentes da defasagem de valores e garantindo que a base de cálculo de tributos e operações imobiliárias esteja sempre alinhada às condições econômicas vigentes.

Inclusive esse valor de referência poderá ser utilizado como meio de prova em procedimentos de arbitramento do valor da operação (art. 13 c/c §1º do art. 256), ou seja, a atualização anual contribuirá para que a Administração Tributária disponha de parâmetros mais confiáveis, reforçando a justiça fiscal e a segurança jurídica nas operações imobiliárias em que esse indicador venha a ser confrontado com o valor declarado pelo contribuinte.

§ 3º O valor de referência poderá ser impugnado por meio de procedimento específico, nos termos do regulamento.

Comentário:

O § 3º do art. 256 assegura ao contribuinte o direito de impugnar o valor de referência atribuído ao imóvel, por meio de um procedimento administrativo específico definido em regulamento. Na prática, isso significa que, se o proprietário ou responsável considerar que o valor estimado pelo fisco não corresponde ao valor real de mercado do bem, ele poderá apresentar elementos como laudos de avaliação, contratos, registro públicos ou outros documentos idôneos para contestar essa estimativa. O dispositivo concretiza o contraditório e a ampla defesa na utilização do valor de referência como meio de prova em arbitramento, evitando que a estimativa da Administração Tributária funcione como presunção absoluta e permitindo o controle de eventuais distorções.

§ 4º Para fins de determinação do valor de referência, os serviços registrares e notariais deverão compartilhar as informações das operações com bens imóveis com as administrações tributárias por meio do Sinter.

Comentário:

O § 4º do art. 256 estabelece que os serviços registrares e notariais (cartórios de registro de imóveis, tabelionatos de notas etc.) têm o dever de compartilhar com as Administrações Tributárias, por meio do Sinter, as informações relativas às operações com bens imóveis, como compra e venda, doação, cessão e outros atos translativos ou constitutivos de direitos reais. Esse fluxo permanente de dados é essencial para a construção e a atualização do valor de referência, pois fornece às Administrações Tributárias uma base ampla, padronizada e tempestiva de informações sobre preços praticados, características dos imóveis e localização. O dispositivo reforça a cooperação entre cartórios e Fisco, viabiliza a consolidação do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) e contribui para avaliações mais precisas, maior transparência e uma fiscalização tributária mais eficiente.

Atualmente, existe um programa denominado RI Digital, desenvolvido e mantido pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), que disponibiliza aos Municípios, mediante convênio, informações sobre transações imobiliárias realizadas pelos cartórios. Pelo texto deste § 4º, tais informações deverão ser compartilhadas por meio do Sinter.

IMPORTANTE: A LC 214/2025 não fixa o “valor de referência” como base de cálculo automática ou como arbitramento incontestável. Ele é um indicador fiscal que pode fundamentar autuações, mas deve admitir contestação do contribuinte.

Além do mais, o “valor de mercado” é diferente de “valor fiscal”. Logo, o “valor de referência” não é puro “valor de mercado”, pois ele é estimado por modelos preditivos ou ajustado por características do imóvel ou dependente de bases cadastrais integradas. Portanto, não devem ser tratados como equivalentes.

Neste ponto, alerta-se os Municípios para o risco das plantas genéricas desatualizadas, pois “valor de referência” pode superar valores venais fixados pelas Administrações Tributárias e com isto gerar discrepâncias entre IBS/CBS e ITBI/IPTU, fato este que suscitará questionamentos de contribuintes e perda de segurança jurídica.

Ademais, devem ser avaliadas as necessidades de padronização de atributos imobiliários para alimentar o CIB, os quais exigem padrões mínimos. Logo, os Municípios precisarão ajustar seus cadastros de modo a promover a padronização dos dados no ambiente nacional de integração, cuja operacionalização envolverá a celebração de convênios.

SUBSEÇÃO II

DO REDUTOR DE AJUSTE

Art. 257. A partir de 1º de janeiro de 2027, 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.

Comentário:

O art. 257 institui o chamado redutor de ajuste, valor expresso em moeda que será vinculado, a partir de 1º de janeiro de 2027, a cada imóvel de propriedade de contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS.

Esse redutor consolida determinados custos relacionados ao bem (como aquisição e produção, na forma dos arts. 258 e seguintes) e é concebido para reduzir, futuramente,

a base de cálculo do IBS e da CBS nas operações de alienação do imóvel, mitigando a oneração decorrente da ausência de créditos compensáveis nessas operações.

§ 1º O redutor de ajuste de que trata este artigo será utilizado exclusivamente para reduzir a base de cálculo das operações de alienação do bem imóvel realizadas por contribuinte do regime regular do IBS e da CBS.

Comentário:

O § 1º delimita a finalidade do redutor de ajuste: ele é aplicável somente para reduzir a base de cálculo do IBS e da CBS nas operações de alienação do bem imóvel realizadas por contribuintes enquadrados no regime regular.

Isso afasta a utilização do redutor em outras espécies de operações (por exemplo, locações) ou em regimes diferenciados de tributação, preservando a lógica do regime específico conferido às alienações imobiliárias de contribuintes do regime regular.

§ 2º O valor do redutor de ajuste é composto:

I – por seu valor inicial, nos termos do caput do art. 258; e

II – pelos valores dispostos no § 6º do art. 258.

Comentário:

Nos termos do § 2º, o valor do redutor de ajuste é formado por dois componentes principais:

- o valor inicial, definido no art. 258, que, em síntese, corresponde ao custo de aquisição ou de produção do imóvel (com regras específicas para bens existentes em 31 de dezembro de 2026, bens em construção nessa data e bens adquiridos a partir de 1º de janeiro de 2027); e
- os valores que se agregam posteriormente, previstos no § 6º do art. 258, como o ITBI, o laudêmio e determinadas contrapartidas urbanísticas e ambientais vinculadas ao empreendimento, desde que não já incluídas no valor inicial.

Essa estrutura permite que o redutor reflita não apenas o valor de aquisição, mas também obrigações correlatas assumidas para viabilizar o empreendimento imobiliário.

§ 3º Os valores de que tratam os incisos I e II do § 2º deste artigo serão corrigidos pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo da data de sua constituição até a data em que são devidos o IBS e a CBS incidentes na alienação do bem imóvel.

Comentário:

O § 3º estabelece que todos os componentes do redutor de ajuste – tanto o valor inicial quanto os valores acrescidos posteriormente – serão corrigidos pelo IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, desde a data de sua constituição até o momento em que se tornarem devidos o IBS e a CBS na alienação do imóvel.

A correção monetária assegura que o redutor mantenha, ao longo do tempo, seu poder de redução da base de cálculo em termos reais, evitando que a inflação corroa a eficácia do mecanismo.

§ 4º Na alienação do bem imóvel, o redutor de ajuste:

I – será mantido com o mesmo valor e o mesmo critério de correção, no caso de o imóvel ser adquirido por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS;

II – será extinto nos demais casos.

Comentário:

Caso o imóvel seja alienado a outro contribuinte sujeito ao regime regular, o redutor de ajuste será mantido e permanecerá vinculado ao imóvel no patrimônio do novo proprietário.

No entanto, se o imóvel for alienado a um não contribuinte do IBS/CBS, o redutor de ajuste será extinto.

Dessa forma, o legislador vincula o benefício à combinação entre o bem imóvel e a sujeição do proprietário ao regime regular do IBS/CBS.

§ 5º 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.

Comentário:

O § 5º trata das hipóteses em que dois ou mais imóveis são reunidos em um único bem, seja por fusão, remembramento ou unificação. Nesses casos, o redutor de ajuste do novo imóvel resultante corresponderá à soma dos redutores de ajuste anteriormente vinculados a cada um dos imóveis que foram agregados.

Assim, a reunião física e registral dos bens não implica perda do histórico fiscal acumulado: os valores antes associados a cada unidade são incorporados a um único redutor, proporcional ao valor agregado do conjunto.

Exemplo 79:

Uma pessoa jurídica possui dois terrenos contíguos, cada um com um redutor de ajuste: o primeiro de R\$ 100.000,00 e o segundo de R\$ 150.000,00. Em 2028, ela realiza o remembramento desses terrenos, formando um único imóvel.

Nos termos do § 5º do art. 257, o imóvel resultante terá um redutor de ajuste total de R\$ 250.000,00 (R\$ 100.000,00 + R\$ 150.000,00), que será utilizado futuramente para reduzir a base de cálculo do IBS e da CBS na eventual alienação desse imóvel unificado.

§ 6º 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:

I – o valor do redutor de ajuste será alocado a cada imóvel resultante da divisão na proporção de seu valor de mercado; ou

II – 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.

Comentário:

O § 6º dispõe que quando um imóvel for dividido – por subdivisão, desmembramento ou parcelamento –, o valor total do redutor de ajuste deverá ser distribuído entre os novos imóveis resultantes. Essa distribuição deve ocorrer proporcionalmente ao valor de mercado de cada imóvel (§ 6º, inc. I) ou, quando esse valor não puder ser identificado, proporcionalmente à área de cada um (§ 6º, inc. II).

Exemplo 80:

Uma pessoa jurídica possui um terreno com redutor de ajuste de R\$ 300.000,00, que é dividido em dois lotes. O lote A tem valor de mercado de R\$ 600.000,00 e o lote B de R\$ 400.000,00. Assim, o redutor é distribuído proporcionalmente: lote A recebe R\$ 180.000,00 (60%) e lote B R\$ 120.000,00 (40%).

Exemplo 81:

Uma pessoa jurídica divide um terreno de 2.000 m², com redutor de R\$ 300.000,00, em dois lotes de 1.200 m² e 800 m², sem identificação do valor de mercado. O redutor é então rateado pela área: lote A recebe R\$ 180.000,00 (60%) e lote B R\$ 120.000,00 (40%).

§ 7º 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.

Comentário:

O § 7º estabelece que, nos casos de loteamento realizados por meio de contrato de parceria, o redutor de ajuste deve ser dividido entre os parceiros conforme os percentuais de participação definidos contratualmente, assegurando que cada empresa utilize apenas a parcela do redutor correspondente à sua parte na operação.

Exemplo 82:

Uma construtora e uma incorporadora firmam contrato de parceria para realizar o loteamento de um terreno cujo redutor de ajuste total é de R\$ 2.000.000,00. Pelo contrato, a construtora tem direito a 55% da operação e a incorporadora a 45%.

Dessa forma, o redutor de ajuste será aplicado proporcionalmente: a construtora poderá utilizar R\$ 1.100.000,00 (55% de R\$ 2.000.000,00) e a incorporadora R\$ 900.000,00 (45% de R\$ 2.000.000,00), cada uma em relação à sua participação nas operações de alienação dos lotes resultantes do empreendimento.

§ 8º A ausência de regulamentação da forma de utilização do redutor de ajuste de que trata este artigo não impede sua utilização nos termos desta Lei Complementar.

Comentário:

O § 8º assegura que a falta de regulamentação não impede a aplicação do redutor de ajuste, garantindo sua efetividade imediata conforme previsto na Lei Complementar. Assim, mesmo sem norma infralegal detalhando os procedimentos, o contribuinte pode utilizar o redutor com base nas regras já estabelecidas no próprio texto legal.

IMPORTANTE: Infere-se que o redutor é um mecanismo anti-cumulatividade residual, servindo de instrumento para reduzir oneração na cadeia imobiliária, bem como para neutralizar falta de créditos de aquisição.

Contudo, as Administrações Tributárias devem atentar para o risco de o redutor gerar espaço para “inflação artificial” de custos nas hipóteses de contratos superfaturados ou laudos de avaliação inflados ou contabilização indevida de despesas como custo. Neste ponto, destaca-se que o redutor não pode resultar em base negativa (a base de cálculo não pode ser inferior a zero).

Art. 258. O valor inicial do redutor de ajuste corresponde:

I – no caso de bens imóveis de propriedade do contribuinte em 31 de dezembro de 2026:

a) ao valor de aquisição do imóvel atualizado nos termos do § 4º deste artigo; ou

b) por opção do contribuinte, ao valor de referência de que trata o art. 256 desta Lei Complementar;

Comentário:

O inc. I do art. 258 define que o valor inicial do redutor de ajuste, para imóveis já pertencentes ao contribuinte em 31 de dezembro de 2026, pode ser calculado com base no valor de aquisição atualizado ou, se o contribuinte preferir, no valor de referência previsto no art. 256. Essa escolha permite adequar o redutor à realidade econômica do imóvel.

Exemplo 83:

Uma empresa adquiriu um imóvel em 2015 por R\$ 1.000.000,00. Atualizado conforme o § 4º do art. 258, o valor de aquisição em 2026 passa a ser R\$ 1.500.000,00. Caso a empresa adote esse critério, esse será o valor inicial do redutor de ajuste.

Por outro lado, se optar pelo valor de referência do art. 256—que reflete o valor de mercado estimado pela Administração Tributária—e este for, por exemplo, R\$ 1.800.000,00, o contribuinte poderá utilizar esse montante como base para o redutor.

II – no caso de bens imóveis em construção em 31 de dezembro de 2026, à soma:

a) do valor de aquisição do terreno, constante dos instrumentos mencionados na forma do § 1º do art. 254, atualizado nos termos do § 4º deste artigo; e

b) do valor dos bens e serviços que possam ser contabilizados como custo de produção do bem imóvel ou como despesa direta relacionada à produção ou comercialização do bem imóvel adquiridos anteriormente a 1º de janeiro de 2027, comprovado com base em documentos fiscais idôneos, atualizado nos termos do § 4º deste artigo;

Comentário:

O inc. II do art. 258 estabelece que para imóveis ainda em construção em 31 de dezembro de 2026, o valor inicial do redutor de ajuste será formado pela soma do valor atualizado do terreno e dos custos comprovados com bens e serviços utilizados na construção até essa data. Essa regra garante que o redutor reflita todo o investimento efetivamente realizado antes da entrada em vigor do novo regime tributário.

Exemplo 84:

Uma incorporadora adquiriu um terreno em 2020 por R\$ 2.000.000,00. Atualizado pelo IPCA, conforme o § 4º do art. 258, esse valor corresponde a R\$ 2.400.000,00 em 2026. Até 31 de dezembro de 2026, ela já havia investido R\$ 3.600.000,00 em materiais e serviços de construção, devidamente comprovados por notas fiscais.

Assim, o valor inicial do redutor de ajuste será de R\$ 6.000.000,00 (R\$ 2.400.000,00 do terreno + R\$ 3.600.000,00 em custos de construção), servindo como base para reduzir a tributação futura na alienação do imóvel após a conclusão da obra.

III – no caso de bens imóveis adquiridos a partir de 1º de janeiro de 2027, ao valor de aquisição do bem imóvel.

Comentário:

O inc. III do art. 258 dispõe que para imóveis adquiridos a partir de 1º de janeiro de 2027, o valor inicial do redutor de ajuste será simplesmente o valor de aquisição do bem. Essa regra confere simplicidade e objetividade ao cálculo do redutor, pois considera diretamente o preço pago na compra, sem necessidade de atualização ou ajustes prévios.

Exemplo 85:

Uma empresa compra um imóvel comercial em março de 2027 pelo valor de R\$ 5.000.000,00. Esse valor pago na aquisição será o valor inicial do redutor de ajuste vinculado ao imóvel.

Assim, quando a empresa vier a vender esse imóvel no futuro, o redutor de R\$ 5.000.000,00 será utilizado para diminuir a base de cálculo do IBS e da CBS incidentes sobre a operação de alienação.

§ 1º A data de constituição do redutor de ajuste é:

I – no caso dos incisos I e II do caput deste artigo, 31 de dezembro de 2026;

II – no caso do inciso III do caput deste artigo, a data da operação.

Comentário:

O § 1º do art. 258 define o momento em que o redutor de ajuste é constituído, ou seja, a data a partir da qual o valor inicial será fixado. Para imóveis já existentes ou em construção até 31 de dezembro de 2026, o redutor será constituído nessa data; já para imóveis adquiridos a partir de 2027, o redutor será criado na data da própria operação de aquisição.

Exemplo 86:

Um contribuinte possui um imóvel adquirido em 2018. Em 31 de dezembro de 2026, o valor de aquisição atualizado é de R\$ 600.000,00. Nessa data é constituído o redutor de ajuste com base nesse valor, que servirá de referência para futuras operações relacionadas ao imóvel.

Exemplo 87:

Uma construtora possui, em 31 de dezembro de 2026, um prédio em construção, cujo valor do terreno, já atualizado, é de R\$ 800.000,00, e os custos com materiais e serviços realizados até essa data totalizam R\$ 1.200.000,00. Assim, o redutor de ajuste é constituído nessa data, com o valor total de R\$ 2.000.000,00.

Exemplo 88:

Um contribuinte adquire um imóvel em 15 de março de 2027 por R\$ 750.000,00. O redutor de ajuste é constituído nessa mesma data, tomando como base o valor de aquisição do bem.

§ 2º Caso o valor de referência do imóvel não esteja disponível em 31 de dezembro de 2026, o contribuinte que não optar pela fixação do redutor de ajuste na forma do inciso I do caput deste artigo, poderá calculá-lo com base em estimativa de valor de mercado do bem imóvel realizada por meio de procedimento específico, nos termos do regulamento.

Comentário:

O § 2º prevê uma alternativa para situações em que o valor de referência do imóvel não esteja disponível em 31 de dezembro de 2026. Nesses casos, o contribuinte que não optar pelo valor de aquisição poderá determinar o redutor de ajuste com base em uma estimativa de valor de mercado do imóvel, obtida por meio de um procedimento específico a ser definido em regulamento.

§ 3º Caso o valor de aquisição de que tratam os incisos I, alínea “a”, II, alínea “a”, e III do caput deste artigo seja baseado em declarações ou documentos que não estejam condizentes com o valor de mercado ou que não mereçam fé, poderá a autoridade fiscal instaurar processo administrativo, observado o contraditório e a ampla defesa, para determinar o efetivo valor de aquisição, nos termos do regulamento.

Comentário:

O § 3º estabelece que quando o valor de aquisição declarado pelo contribuinte não refletir o valor de mercado ou se basear em documentos sem credibilidade, a autoridade fiscal poderá instaurar processo administrativo para apurar o valor real do bem. Essa regra protege a integridade do sistema tributário, pois tanto a subavaliação quanto a superavaliação do imóvel podem gerar distorções: a primeira compromete a coerência e a confiabilidade dos dados cadastrais, enquanto a segunda reduz indevidamente a base de cálculo e, portanto, a arrecadação futura. O dispositivo assegura que o redutor de ajuste seja fixado com base em valores reais, respeitando o contraditório e a ampla defesa do contribuinte.

Exemplo 89:

Um contribuinte declara ter adquirido um imóvel por R\$ 1.500.000,00, mas as evidências de mercado indicam que o valor efetivo de compra foi de cerca de R\$ 1.000.000,00. Diante da discrepância e da ausência de justificativa plausível, a autoridade fiscal instaura processo administrativo para apurar o valor real de aquisição, evitando que o redutor de ajuste seja artificialmente inflado e reduza indevidamente a tributação sobre operações futuras.

§ 4º Os valores a que se referem os incisos I, alínea “a”, e II, alíneas “a” e “b”, do caput deste artigo serão atualizados até 31 de dezembro de 2026 pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.

Comentário:

O § 4º determina que os valores de aquisição dos imóveis e dos custos relacionados à construção, mencionados nos inc. I e inc. II do caput, devem ser atualizados até 31 de dezembro de 2026 com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou em outro índice que o substitua. Essa atualização tem o objetivo de corrigir monetariamente os valores históricos para que reflitam o poder de compra real, evitando distorções causadas pela inflação.

§ 5º Na hipótese do inciso III do caput, o valor do redutor de ajuste fica limitado ao valor de aquisição do bem imóvel pelo alienante, corrigido pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo, caso:

I – a alienação ocorra em prazo inferior a 3 (três) anos, contados da data de aquisição do imóvel;

II – o imóvel tenha sido adquirido de contribuinte do regime regular do IBS e da CBS; e

III – não seja comprovado o recolhimento, pelo alienante:

a) do Imposto de Renda sobre ganho de capital em relação à operação; e

b) do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, em relação à aquisição pelo alienante.

Comentário:

O § 5º do art. 258 estabelece que se um contribuinte A vender um imóvel a B a partir de 1º de janeiro de 2027, e B revender esse mesmo imóvel a C em prazo inferior a três anos, sem comprovar o recolhimento do Imposto de Renda sobre o ganho de capital e do ITBI, o valor do redutor de ajuste de C ficará limitado ao valor de aquisição original do imóvel por A, corrigido pelo IPCA. Assim, o redutor não poderá ser calculado com

base no valor mais alto pago por C a B, evitando a utilização de valores não tributados na etapa anterior.

Exemplo 90:

Suponha que o contribuinte A tenha adquirido um imóvel em 2027 por R\$ 800.000,00. No ano seguinte, 2028, ele vende esse imóvel ao contribuinte B por R\$ 1.000.000,00. Em 2030, ou seja, dois anos após a compra, B revende o mesmo imóvel para C por R\$ 1.300.000,00.

Como B revendeu o imóvel antes de completar três anos de aquisição e não comprovou o recolhimento do Imposto de Renda sobre ganho de capital nem do ITBI relativo à operação de aquisição, aplica-se o § 5º do art. 258. Nesse caso, o valor do redutor de ajuste para C não será R\$ 1.300.000,00 (valor pago a B), mas ficará limitado ao valor de aquisição original de A, corrigido pelo IPCA – por exemplo, R\$ 880.000,00.

Assim, evita-se que o redutor de C se baseie em um valor de mercado mais alto que não foi devidamente tributado nas operações anteriores, garantindo que o benefício seja calculado apenas sobre valores efetivamente submetidos à tributação.

§ 6º Integram o redutor de ajuste relativo ao bem imóvel, na data do efetivo pagamento:

I – o valor do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e do laudêmio incidentes na aquisição do imóvel ao qual se refere o redutor de ajuste; e

II – as contrapartidas de ordem urbanística e ambientais pagas ou entregues aos entes públicos em decorrência de legislação federal, estadual ou municipal, inclusive, mas não limitadas, aos 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, desde que não tenham sido incluídas no valor inicial do redutor de ajuste de que trata o caput.

Comentário:

O § 6º do art. 258 estabelece que determinados valores pagos pelo contribuinte devem ser acrescidos ao redutor de ajuste do bem imóvel, desde que relacionados diretamente à aquisição ou à regularização do imóvel. O objetivo é assegurar que todos os custos efetivos vinculados à obtenção ou à viabilização do imóvel sejam considerados na apuração do redutor, desde que não tenham sido incluídos no valor inicial. Assim, integram o redutor, na data do pagamento, o valor do ITBI, do laudêmio (quando aplicável) e das contrapartidas urbanísticas ou ambientais exigidas pelo poder público, como a outorga onerosa do direito de construir ou de alteração de uso.

Exemplo 91:

Uma empresa adquiriu um terreno em 2027 por R\$ 3.000.000,00 e pagou R\$ 60.000,00 de ITBI (alíquota de 2%) à prefeitura. Posteriormente, desembolsou R\$ 200.000,00 como contrapartida ambiental exigida para compensar impactos ecológicos de seu projeto. Conforme o § 6º do art. 258, esses valores – ITBI e contrapartida ambiental – integram o redutor de ajuste na data do pagamento, totalizando R\$ 3.260.000,00, que reflete o custo total efetivo de aquisição e regularização do imóvel.

§ 7º Incluem-se no conceito de contrapartidas municipais:

I – o valor correspondente ao percentual destinado a doação de áreas públicas nos termos do art. 22 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, constante do registro do loteamento e de sua matrícula imobiliária, aplicado sobre o valor das operações, desde que o respectivo valor já não tenha sido considerado no redutor de ajuste; e

II – as contrapartidas estabelecidas no ato de aprovação do empreendimento registradas no cartório de registro de imóveis, nos termos do inciso V do caput do art. 18 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Comentário:

Para facilitar o entendimento, seguem abaixo os dispositivos citados da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979:

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

(...)

V – cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Assim, a doação exigida no art. 22 e a execução das obras exigidas pela legislação municipal no inc. V do art. 18 da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, incluem-se no conceito de contrapartidas municipais.

Exemplo 92:

Uma incorporadora que aprova o loteamento de uma gleba avaliada em R\$ 8.000.000,00 deve doar 15% da área ao Município, correspondente a R\$ 1.200.000,00, e executar obras de drenagem e pavimentação estimadas em R\$ 800.000,00, como previsto no ato de aprovação e registrado na matrícula do imóvel; esses valores, juntos, podem ser incluídos no redutor de ajuste como contrapartidas municipais, totalizando R\$ 2.000.000,00.

§ 8º Fica vedada a apropriação de créditos em relação ao IBS e à CBS incidentes sobre os bens e serviços adquiridos para a realização das contrapartidas a que se refere o inciso II do § 6º deste artigo que integrem o redutor de ajuste, nos termos do referido parágrafo.

Comentário:

O § 8º veda a apropriação de créditos de IBS e CBS sobre bens e serviços utilizados na execução das contrapartidas urbanísticas ou ambientais previstas no inc. II do § 6º sempre que esses gastos integrarem o redutor de ajuste. A vedação impede o duplo benefício fiscal – evitar que o mesmo desembolso gere simultaneamente redução futura da base tributária (via redutor) e créditos imediatos de tributo – e impõe tratamento exclusivo: o valor incorpora o redutor e não gera crédito.

Exemplo 93:

Suponha que uma incorporadora desembolse R\$ 300.000,00 em obras de compensação ambiental que, conforme o § 6º, sejam integradas ao redutor de ajuste do imóvel. Em razão do § 8º, a incorporadora não poderá apropriar quaisquer créditos de IBS ou CBS sobre os materiais e serviços empregados nessas obras (por exemplo, um crédito hipotético de R\$ 60.000,00 que poderia advir desses insumos). Em suma: os R\$ 300.000,00 passam a compor o redutor, e os créditos correlatos ficam vedados.

§ 9º A data de constituição dos valores incluídos ao redutor de ajuste nos termos do § 6º deste artigo é a data do pagamento dos tributos e das contrapartidas ou da transferência ao poder público dos bens cedidos em contrapartida.

Comentário:

O § 9º do art. 258 define o momento em que os valores relativos às contrapartidas e tributos – mencionados no § 6º – passam a integrar o redutor de ajuste. Esse momento é a data do pagamento efetivo dos valores devidos (como ITBI, laudêmio ou contrapartidas urbanísticas e ambientais) ou, no caso de bens cedidos ao poder público, a data da

transferência da propriedade desses bens. O dispositivo garante que o redutor de ajuste só seja ampliado quando o desembolso ou a cessão realmente ocorrer, assegurando correspondência entre o custo efetivo e o reconhecimento contábil do redutor.

Exemplo 94:

Se uma incorporadora paga R\$ 80.000,00 de ITBI em março de 2027 e, em julho do mesmo ano, transfere ao Município uma área verde avaliada em R\$ 500.000,00 como contrapartida ambiental, o redutor de ajuste será acrescido desses valores nas respectivas datas – R\$ 80.000,00 em março e R\$ 500.000,00 em julho –, refletindo o momento em que os custos se tornaram efetivos.

SUBSEÇÃO III

DO REDUTOR SOCIAL

Art. 259. *Na alienação de bem imóvel residencial novo ou de lote 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\$ 100.000,00 (cem mil reais) por bem imóvel residencial novo e de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por lote residencial, até o limite do valor da base de cálculo, após a dedução do redutor de ajuste.*

Comentário:

O art. 259 institui o redutor social, mecanismo que reduz a base de cálculo do IBS e da CBS nas vendas de bens imóveis residenciais novos e lotes residenciais. A norma tem como finalidade atenuar a carga tributária sobre operações imobiliárias de natureza residencial, favorecendo tanto o mercado imobiliário quanto a aquisição de imóveis para moradia. O valor do redutor é de R\$ 100.000,00 por imóvel residencial novo e R\$ 30.000,00 por lote residencial, aplicando-se após o redutor de ajuste e limitado ao valor da base de cálculo remanescente.

Exemplo 95:

Uma construtora vende um apartamento novo por R\$ 500.000,00. O redutor de ajuste aplicável é de R\$ 60.000,00, resultando em uma base de cálculo parcial de R\$ 440.000,00. Em seguida, aplica-se o redutor social de R\$ 100.000,00, reduzindo a base de cálculo para R\$ 340.000,00. O IBS e a CBS incidirão sobre esse valor, refletindo a dedução total dos redutores previstos.

IMPORTANTE: A redução da base de cálculo implica diminuição proporcional da cota-parte municipal do IBS, razão pela qual os Municípios devem monitorar o uso do benefício e sua regulação.

§ 1º Considera-se:

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 nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ou objeto de condomínio de lotes, nos termos do art. 1.358-A da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); e

III – bem imóvel novo aquele que não tenha sido ocupado ou utilizado, nos termos do regulamento.

Comentário:

O § 1º do art. 259 traz definições essenciais para a correta aplicação do redutor social previsto no caput. Ele esclarece que o bem imóvel residencial é aquele construído para moradia, em área urbana ou rural, conforme as normas locais, e efetivamente destinado à residência de pessoas. Define também o lote residencial como o terreno resultante de parcelamento do solo ou de condomínio de lotes, conforme a legislação federal específica (Lei 6.766/1979 e Código Civil). Por fim, considera-se imóvel novo aquele que ainda não foi ocupado ou utilizado, o que delimita o benefício às primeiras alienações de imóveis recém-construídos ou recém-loteados. Essas definições são fundamentais para evitar dúvidas quanto ao alcance do redutor social e garantir sua aplicação uniforme entre os contribuintes.

IMPORTANTE: O §1º, inc. I, para fins do redutor social, exige imóvel construído para fins residenciais e que seja ocupado por pessoa como residência. Apesar de bem delimitado, algumas controvérsias quando o imóvel for construído como residencial, mas for vendido antes da ocupação para finalidade comercial (consultório, escritório, Airbnb não residencial).

Referida lacuna deve ser suprida em sede regulamentar, no sentido de esclarecer se prevalece a destinação construtiva ou o uso efetivo, evitando litígios envolvendo imóveis residenciais usados para fins econômicos.

§ 2º Para cada bem imóvel, o redutor social de que trata este artigo poderá ser utilizado uma única vez.

Comentário:

O § 2º estabelece que o redutor social só pode ser aplicado uma única vez por bem imóvel, evitando seu uso repetido em sucessivas transações do mesmo bem. Isso significa que o benefício fiscal se limita à primeira alienação do imóvel residencial novo ou do lote residencial, normalmente feita pela construtora ou incorporadora. A regra impede que revendas futuras do mesmo imóvel continuem usufruindo da dedução, garantindo que o redutor cumpra sua finalidade original de estimular a oferta inicial de moradias e lotes residenciais novos, e não o mercado de revenda.

§ 3º O valor do redutor social previsto no caput deste artigo será atualizado mensalmente a partir da publicação desta Lei Complementar pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.

Comentário:

O § 3º determina que o valor do redutor social – fixado em R\$ 100.000,00 para imóveis residenciais novos e R\$ 30.000,00 para lotes residenciais – será atualizado mensalmente pelo IPCA (ou outro índice que o substitua). Essa atualização assegura que o benefício fiscal mantenha seu valor real ao longo do tempo, acompanhando a inflação e evitando que a dedução perca efetividade com a desvalorização da moeda. Dessa forma, o dispositivo garante a preservação do poder de incentivo econômico do redutor social, independentemente do momento em que a operação imobiliária venha a ocorrer após a entrada em vigor da lei.

IMPORTANTE: Essa indexação eleva progressivamente o valor nominal do benefício, pressionando a arrecadação municipal do IBS, bem como a cota-parte do IBS. Portanto, promove impacto arrecadatário ao longo do tempo. Recomenda-se o monitoramento dos efeitos no repasse municipal.

§ 4º 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.

Comentário:

O § 4º estabelece que quando o loteamento for executado por meio de contrato de parceria, o redutor social deverá ser aplicado proporcionalmente à participação de cada parceiro nas operações de venda, conforme os percentuais definidos no contrato. Isso significa que o benefício fiscal é calculado por lote ou unidade vendida, mas o valor correspondente ao redutor é dividido entre os parceiros de acordo com a fração da receita que cabe a cada um, garantindo a aplicação justa do incentivo conforme a participação econômica de cada parte.

Exemplo 96:

Se um lote residencial é vendido por R\$ 200.000,00 e o contrato prevê que o parceiro A receba 60% da receita e o parceiro B, 40%, o redutor social de R\$ 30.000,00 será repartido proporcionalmente – R\$ 18.000,00 para A e R\$ 12.000,00 para B.

Art. 260. *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.*

Comentário:

O art. 260 estabelece um benefício fiscal para operações de locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóveis residenciais realizadas por contribuintes sujeitos ao regime regular do IBS e da CBS. Ele permite a dedução de um redutor social fixo de R\$ 600,00 por imóvel da base de cálculo dos tributos, desde que o valor da dedução não ultrapasse o montante da própria base de cálculo. O dispositivo busca atenuar a carga tributária incidente sobre locações residenciais, favorecendo o acesso à moradia e reconhecendo a função social desse tipo de operação.

Exemplo 97:

Um contribuinte que realiza a locação de um imóvel residencial pelo valor mensal de R\$ 2.000,00 poderá deduzir R\$ 600,00 a título de redutor social, conforme o art. 260. Dessa forma, a base de cálculo do IBS e da CBS será reduzida para R\$ 1.400,00, valor sobre o qual incidirão os tributos. Essa redução representa um incentivo fiscal que busca tornar mais acessível a locação de imóveis para fins residenciais.

IMPORTANTE 1: Este artigo requer atenção quando a operação versar sobre “contratos mistos”, especialmente na hipótese de prédios de locação com serviços agregados, sendo que os serviços serão tributados pelo IBS/CBS fora do Capítulo V, assim como a locação pura e simples será aplicado o redutor social. Essa situação pode ensejar dupla sistemática e dificuldades na segregação.

Assim, em contratos híbridos (locação + serviços), recomenda-se segregar receitas, a fim de evitar glosa de redutor e risco de requalificação fiscal.

IMPORTANTE 2: Importante anotar que nesta hipótese somente a pessoa natural contribuinte, contribuinte regular do IBS e da CBS usufrui do redutor social prevista neste artigo. Logo, em cidades turísticas, a pessoa natural que aluga imóvel anualmente pode ser contribuinte. Contudo, o redutor de R\$ 600 torna-se

irrelevante em aluguéis altos, destacando-se que o benefício não se estende a locações curtas (< 90 dias), caso que serão tratadas no regime de hotelaria.

É importante que os Municípios orientem os contribuintes quanto à distinção entre locação residencial comum (com redutor) e locação de curta duração (regime de hotelaria, sem redutor).

IMPORTANTE 3: A busca por vantagens tributárias por intermédio da reorganização dos negócios e contratos, quando não contrário à lei ou a legislação tributária, é tolerada e até permitida pelo ordenamento jurídico pátrio, naquilo que se denomina de planejamento tributário.

Nesse contexto, os referidos redutores sociais podem induzir reorganizações contratuais, de modo que o proprietário subdivida contrato para aplicar vários redutores, o que é proibido. Por outro lado, pode tentar desconto artificial, caso em que deve operar a glosa.

Considerando isso, recomenda-se atenção para fracionamentos artificiais de contratos visando multiplicar o uso do redutor.

Parágrafo único. O valor do redutor social previsto no caput deste artigo será atualizado mensalmente a partir da data de publicação desta Lei Complementar pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.

Comentário:

O parágrafo único assegura a atualização mensal do valor do redutor social pelo IPCA (ou outro índice que venha a substituí-lo) a partir da publicação da Lei Complementar. Essa medida tem o objetivo de preservar o poder real de redução tributária conferido pelo redutor social, evitando que a inflação reduza, ao longo do tempo, o benefício econômico oferecido ao contribuinte. Assim, o valor de R\$ 600,00 previsto no caput será corrigido continuamente, mantendo sua efetividade como instrumento de incentivo à locação residencial.

IMPORTANTE: A indexação permite a recomposição do poder aquisitivo da moeda, porém deve ser anotado que a aplicação mensal pode levar o benefício a ultrapassar 50% do valor de algumas locações populares, distensionando a arrecadação ou incentivando informalidade.

Recomenda-se aos Municípios avaliarem o impacto distributivo do benefício em mercados com aluguel baixo, onde o redutor atualizado pode reduzir substancialmente a base tributável.

SEÇÃO IV

DA ALÍQUOTA

Art. 261. *As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata este Capítulo ficam reduzidas em 50% (cinquenta por cento).*

Parágrafo único. *As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis ficam reduzidas em 70% (setenta por cento).*

Comentário:

O art. 261 da Lei Complementar (LC) 214/2025 institui redução das alíquotas do IBS e da CBS para todas as operações imobiliárias previstas no Capítulo, abrangendo desde a alienação e cessão de direitos reais até serviços de construção civil e intermediação. A norma estabelece uma redução geral de 50% nas alíquotas aplicáveis e, em seu parágrafo único, concede redução ainda maior – de 70% – especificamente para locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis.

Essa diferenciação demonstra uma política de estímulo às operações imobiliárias em geral, com ênfase especial nas atividades de uso continuado do imóvel (como locação e arrendamento), que têm relevância social e econômica ao promover o acesso à moradia e o uso produtivo de imóveis.

Exemplo 98:

Na venda de um imóvel residencial novo por R\$ 600.000,00, aplica-se primeiro o redutor de ajuste de R\$ 120.000,00, reduzindo a base de cálculo para R\$ 480.000,00, e em seguida o redutor social de R\$ 100.000,00, resultando em uma base final de R\$ 380.000,00; supondo que a alíquota do IBS/CBS seja de 28%, aplica-se a redução de 50% prevista no art. 261, obtendo-se uma alíquota efetiva de 14%, de modo que o valor do imposto devido será de R\$ 53.200,00 ($R\$ 380.000 \times 14\%$), demonstrando a diminuição da carga tributária decorrente da aplicação conjunta dos redutores e da alíquota reduzida.

Exemplo 99:

Em um serviço de intermediação imobiliária no valor de R\$ 30.000,00, supondo que a alíquota do IBS/CBS seja de 28%, aplica-se a redução de 50% prevista no art. 261, resultando em uma alíquota efetiva de 14%; assim, o valor do imposto devido será de

R\$ 4.200,00 (R\$ 30.000 × 14%), evidenciando a redução significativa da carga tributária sobre os serviços de intermediação e administração imobiliária.

Exemplo 100:

Em um serviço de construção civil no valor de R\$ 1.000.000,00, supondo que a alíquota do IBS/CBS seja de 28%, aplica-se a redução de 50% prevista no art. 261, resultando em uma alíquota efetiva de 14%; assim, o valor do imposto devido será de R\$ 140.000,00 (R\$ 1.000.000 × 14%), demonstrando a expressiva diminuição da carga tributária incidente sobre as atividades de construção civil.

Exemplo 101:

Em uma locação de imóvel residencial no valor mensal de R\$ 2.000,00, aplica-se o redutor social de R\$ 600,00 previsto no art. 260, reduzindo a base de cálculo para R\$ 1.400,00; supondo que a alíquota do IBS/CBS seja de 28%, aplica-se a redução de 70% prevista no parágrafo único do art. 261, resultando em uma alíquota efetiva de 8,4%; dessa forma, o valor do imposto devido será de R\$ 117,60 (R\$ 1.400 × 8,4%), refletindo o tratamento tributário favorecido concedido às locações residenciais.

IMPORTANTE: Deste artigo, infere-se que a redução de 50% é autoaplicável e não depende de regulamentação. Por outro lado, a redução de 70% relativa à locação, à cessão onerosa e ao arrendamento de bens imóveis é condicionada à natureza dessas operações, significando dizer que as autoridades fiscais devem ficar atentas às substâncias dos contratos.

SEÇÃO V

DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E DO PARCELAMENTO DE SOLO

Art. 262. *Na incorporação imobiliária e no parcelamento de solo, o IBS e a CBS incidentes na alienação das unidades imobiliárias serão devidos em cada pagamento.*

Comentário:

O art. 262 da Lei Complementar (LC) 214/2025 estabelece que nas operações de incorporação imobiliária e parcelamento de solo, o IBS e a CBS serão devidos na medida em que os pagamentos forem recebidos, adotando o regime de caixa. Essa sistemática garante maior coerência entre a tributação e o fluxo financeiro do contribuinte, evitando a antecipação de tributos sobre valores ainda não ingressados.

Exemplo 102:

Em uma incorporação imobiliária com a venda de uma unidade residencial no valor de R\$ 600.000,00, sendo R\$ 200.000,00 pagos à vista na entrada e o restante financiado em 60 parcelas pelo sistema Price, o IBS e a CBS serão devidos na medida em que cada pagamento for efetivamente recebido, tanto no valor da entrada quanto nas parcelas mensais do financiamento. Assim, a tributação acompanha o regime de caixa, incidindo gradualmente sobre os valores pagos ao incorporador, sem antecipação do imposto sobre o total da operação.

§ 1º Considera-se 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.

Comentário:

O § 1º do art. 262 define de forma detalhada o que deve ser entendido como unidade imobiliária para fins de incidência do IBS e da CBS nas operações previstas no capítulo. A norma busca abranger todas as formas de comercialização de imóveis, incluindo tanto o terreno adquirido para revenda quanto as unidades resultantes de parcelamento de solo (como desmembramento e loteamento) e as unidades autônomas oriundas de incorporação imobiliária. Também é incluído o prédio construído para venda, ainda que isolado, garantindo uniformidade no tratamento tributário de diferentes modalidades de empreendimento imobiliário.

§ 2º Dos valores de IBS e de CBS devidos em cada período de apuração, o alienante poderá compensar os créditos apropriados relativos ao IBS e à CBS pagos sobre a aquisição de bens e serviços.

Comentário:

O § 2º do art. 262 estabelece que ao calcular o IBS e a CBS devidos em cada período de apuração, o alienante pode compensar créditos correspondentes ao IBS e à CBS pagos na aquisição de bens e serviços utilizados na operação imobiliária. Esse mecanismo funciona com base na não cumulatividade, permitindo que os tributos pagos em etapas anteriores sejam abatidos do valor devido, evitando a tributação em cascata e reduzindo a carga efetiva sobre o contribuinte.

Exemplo 103:

Uma incorporadora vende um imóvel residencial novo por R\$ 600.000,00, com redutor de ajuste de R\$ 120.000,00 e redutor social de R\$ 100.000,00, reduzindo a base de cálculo para R\$ 380.000,00; suponhamos que a alíquota do IBS e da CBS seja de 28%, aplicando-se a redução de 50% prevista no art. 261, resultando em alíquota efetiva de 14%, de modo que o tributo devido seria R\$ 53.200,00 ($R\$ 380.000 \times 14\%$). Se, no mesmo período, a incorporadora tiver R\$ 20.000,00 de créditos de IBS e CBS pagos na aquisição de materiais e serviços, poderá compensá-los, ficando com $R\$ 53.200 - R\$ 20.000 = R\$ 33.200$ a recolher, evidenciando a combinação do efeito dos redutores e da compensação de créditos.

§ 3º Eventual saldo credor poderá ser objeto:

I – de pedido de ressarcimento, desde que o ressarcimento seja realizado diretamente em conta-corrente vinculada ao patrimônio de afetação, na forma dos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e dos arts. 18-A a 18-E da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, até a conclusão, respectivamente, 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.

Comentário:

A reprodução integral dos arts. 31-A a 31-E da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, não será apresentada neste ponto, limitando-se à transcrição do caput do art. 31-A, com o objetivo de permitir a compreensão adequada do conceito de patrimônio de afetação no âmbito da incorporação imobiliária.

Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Da mesma forma, os arts. 18-A a 18-E da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não serão reproduzidos integralmente, limitando-se à transcrição do art. 18-A, que disciplina o regime de afetação aplicado aos loteamentos.

Art. 18-A. A critério do loteador, o loteamento poderá ser submetido ao regime da afetação, pelo qual o terreno e a infraestrutura, bem como os demais bens

e direitos a ele vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do loteador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução do loteamento correspondente e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes.

Após o entendimento do que seja o patrimônio de afetação, o § 3º do art. 262 trata da destinação do saldo credor de IBS e CBS gerado nas operações de incorporação imobiliária ou parcelamento do solo, ou seja, quando os créditos superam os débitos no período de apuração. O dispositivo distingue duas situações: enquanto o empreendimento estiver em andamento, o ressarcimento somente pode ocorrer dentro do patrimônio de afetação, assegurando que os recursos permaneçam vinculados ao projeto; após a conclusão da incorporação ou do loteamento, o saldo credor pode ser ressarcido ou compensado com tributos de outras operações do contribuinte, garantindo flexibilidade e liquidez ao final do empreendimento.

Exemplo 104:

Uma incorporadora, durante a construção de um edifício submetido ao regime de patrimônio de afetação, acumula saldo credor de R\$ 150.000,00 de IBS e CBS, em razão de créditos superiores aos débitos nas etapas iniciais. Enquanto a obra não for concluída, esse valor pode ser ressarcido diretamente em conta vinculada ao patrimônio de afetação, assegurando que os recursos sejam utilizados exclusivamente na execução do projeto.

Exemplo 105:

Após a conclusão da incorporação e a extinção do patrimônio de afetação, uma incorporadora mantém saldo credor remanescente de R\$ 50.000,00. Nesse caso, poderá solicitar o ressarcimento direto ou compensar esse valor com o IBS e a CBS devidos em outras operações tributadas, como novas vendas de unidades em outros empreendimentos.

§ 4º Na alienação de imóveis de que trata este artigo, o redutor de ajuste de que trata o art. 258 e, quando cabível, o redutor social de que trata o art. 259 desta Lei Complementar deverão ser deduzidos da base de cálculo relativa a cada parcela, de forma proporcional ao valor total do bem imóvel.

Comentário:

O § 4º do art. 262 dispõe que nas alienações de imóveis pagas de forma parcelada, o redutor de ajuste (art. 258) e, quando cabível, o redutor social (art. 259) devem ser deduzidos da base de cálculo de cada parcela, de forma proporcional ao valor total do bem. A norma busca compatibilizar a aplicação dos redutores com o regime de caixa, segundo o qual o IBS e a CBS incidem conforme o recebimento das parcelas. No entanto, o texto da lei não esclarece se essa dedução proporcional deve considerar os valores de juros embutidos nas parcelas. Diante dessa omissão, interpreta-se que

a distribuição proporcional do redutor de ajuste e do redutor social deve acompanhar apenas a amortização do principal de cada parcela, já que é sobre o valor efetivamente recebido pela alienação do imóvel – e não sobre os encargos financeiros – que incide a base de cálculo do imposto.

Exemplo 106:

Uma incorporadora vende um imóvel residencial novo por R\$ 600.000,00, com entrada de R\$ 200.000,00 e o restante financiado em 60 parcelas pelo Sistema de Amortização Constante (SAC). O imóvel conta com redutor de ajuste de R\$ 140.000,00 e redutor social de R\$ 100.000,00, totalizando R\$ 240.000,00 em redutores. Como a entrada corresponde a um terço do valor total do imóvel, um terço dos redutores (R\$ 80.000,00) deve ser aplicado à base de cálculo da entrada. Os dois terços restantes (R\$ 160.000,00) serão distribuídos proporcionalmente às 60 parcelas, o que representa uma dedução média de R\$ 2.666,67 por parcela ($R\$ 160.000 \div 60$) sobre o valor amortizado do principal. Assim, a aplicação dos redutores segue o regime de caixa, refletindo o montante efetivamente recebido pela alienação do bem e desconsiderando os juros, que não integram a base de cálculo tributável.

§ 5º No caso de lotes residenciais e imóveis residenciais novos cujo pagamento tenha sido iniciado antes de 1º de janeiro de 2027, a aplicação dos redutores de que trata o § 4º deste artigo dar-se-á proporcionalmente ao valor total do imóvel, inclusive de parcelas pagas anteriormente à referida data.

Comentário:

O § 5º determina que nos casos em que o pagamento de imóveis residenciais novos ou lotes residenciais tenha começado antes de 1º de janeiro de 2027, o redutor de ajuste e o redutor social devem ser aplicados proporcionalmente ao valor total do imóvel, abrangendo inclusive as parcelas quitadas antes dessa data. No entanto, o texto da lei não esclarece o tratamento da parte proporcional dos redutores correspondente às parcelas pagas anteriormente a 1º de janeiro de 2027 – ou seja, se essa parcela de dedução será perdida, poderá ser compensada de alguma forma ou será mantida vinculada ao imóvel no patrimônio do contribuinte. De toda forma, nas parcelas pagas após essa data, a interpretação mais razoável é que a parte proporcional dos redutores será aplicada para reduzir a base de cálculo do IBS e da CBS incidente sobre cada novo pagamento, assegurando que o benefício fiscal seja refletido gradualmente conforme o recebimento das parcelas remanescentes.

Exemplo 107:

Um comprador adquire um imóvel residencial novo em julho de 2026 pelo valor de R\$ 600.000,00, com entrada de R\$ 100.000,00 e o restante financiado em 60 parcelas pelo Sistema de Amortização Constante (SAC). Nesse sistema, o valor da amortização é fixo, enquanto os juros decrescem ao longo do tempo, fazendo com que as parcelas

sejam maiores no início e menores no final. Considerando um redutor de ajuste de R\$ 140.000,00 e um redutor social de R\$ 100.000,00, totalizando R\$ 240.000,00, os redutores devem ser distribuídos proporcionalmente ao valor total do imóvel. Assim, a entrada de R\$ 100.000,00 corresponde a R\$ 40.000,00 dos redutores, as seis parcelas já pagas até janeiro de 2027 (R\$ 50.000,00 de principal amortizado) correspondem a R\$ 20.000,00, e as 54 parcelas restantes (R\$ 450.000,00 de principal a amortizar) correspondem a R\$ 180.000,00 dos redutores.

O texto da lei, entretanto, não esclarece o destino dos R\$ 60.000,00 relativos à entrada e às parcelas quitadas antes de 2027, que poderão ser perdidos, compensados de alguma forma ou mantidos vinculados ao imóvel no patrimônio do contribuinte. Já nas parcelas pagas a partir de 2027, os R\$ 180.000,00 restantes deverão ser deduzidos proporcionalmente à amortização do principal em cada parcela, respeitando o critério do SAC. Caso o financiamento fosse pelo sistema Price, essa proporcionalidade seria de difícil aplicação, já que a amortização não é constante, o que exigiria regulamentação específica para definir como os redutores seriam distribuídos entre as parcelas.

SEÇÃO VI

DA SUJEIÇÃO PASSIVA

Art. 263. São contribuintes das operações de que trata este Capítulo:

I – o alienante de bem imóvel, na alienação de bem imóvel ou de direito a ele relativo;

II – 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;

III – o locador, o cedente ou o arrendador, na locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel;

IV – o adquirente, no caso de adjudicação, remição e arrematação em leilão judicial de bem imóvel;

V – o prestador de serviços de construção;

VI – o prestador de serviços de administração e intermediação de bem imóvel.

Comentário:

O art. 263 define quem são os contribuintes do IBS e da CBS nas operações envolvendo bens imóveis, especificando quem tem a responsabilidade pelo recolhimento dos tributos em cada tipo de operação. De modo geral, o contribuinte é quem realiza a operação com

finalidade econômica – seja a venda, locação, cessão ou prestação de serviço – e obtém receita com ela. Assim, o dispositivo busca deixar clara a sujeição passiva em cada situação típica do mercado imobiliário, abrangendo desde incorporadores e loteadores até corretores e construtores.

Exemplo 108:

Em uma alienação de imóvel residencial no valor de R\$ 600.000,00, o alienante (vendedor) é o contribuinte do IBS e da CBS (inc. I). Na cessão onerosa de direito real de usufruto sobre um terreno, o cedente é o contribuinte, por ser quem realiza a operação econômica (inc. II). Em uma locação de imóvel comercial, o locador é o contribuinte responsável pelo imposto incidente sobre o valor do aluguel (inc. III). Já em uma arrematação judicial de imóvel em leilão, o adquirente (arrematante) é o contribuinte, pois é ele quem realiza a operação de aquisição onerosa (inc. IV). No caso de execução de uma obra de construção de edifício residencial, o empreiteiro ou construtor é o contribuinte pelos serviços prestados (inc. V); e, por fim, na intermediação de compra e venda de um imóvel, o corretor ou a imobiliária é o contribuinte quanto ao valor da comissão recebida pela intermediação (inc. VI).

§ 1º No caso do inciso IV do caput deste artigo, a operação:

I – será tributada como alienação realizada por contribuinte do regime regular do IBS e da CBS, se houver redutor de ajuste vinculado ao imóvel, aplicando-se o disposto no art. 257, § 1º; ou

II – será tratada como alienação realizada por não contribuinte do regime regular do IBS e da CBS, se não houver redutor de ajuste vinculado ao imóvel.

Comentário:

O § 1º do art. 263 trata das situações em que ocorre adjudicação, remição ou arrematação de imóveis em leilão judicial, especificando como essas operações devem ser tratadas para fins de incidência do IBS e da CBS. A norma estabelece dois tratamentos distintos: se o imóvel possuir um redutor de ajuste vinculado, a operação será tributada como alienação realizada por contribuinte do regime regular, seguindo as regras do art. 257, § 1º; caso não haja redutor de ajuste vinculado, a alienação será tratada como realizada por não contribuinte, com tratamento tributário diferenciado. Essa distinção garante coerência com o sistema de rastreamento patrimonial dos imóveis previsto no capítulo, preservando a vinculação entre o bem e seu histórico tributário.

Exemplo 109:

Um imóvel residencial é arrematado em leilão judicial por R\$ 500.000,00. Se o imóvel possuir redutor de ajuste vinculado (ou seja, estiver cadastrado no regime regular do IBS e da CBS), a operação será tratada como uma alienação realizada por contribu-

te, aplicando-se as regras do redutor e da base de cálculo proporcionais ao valor da arrematação. Por outro lado, se o imóvel não tiver redutor de ajuste vinculado, ele será considerado como alienado por não contribuinte, e a tributação seguirá as normas aplicáveis a operações fora do regime regular, sem aproveitamento de redutores.

§ 2º No caso de copropriedade de bem imóvel objeto de condomínio pro indiviso, poderão os coproprietários, nos termos do regulamento, optar pelo recolhimento unificado do IBS e da CBS em CNPJ único.

Comentário:

O § 2º do art. 263 prevê a possibilidade de recolhimento unificado do IBS e da CBS por meio de um único CNPJ, quando o imóvel estiver em condomínio “pro indiviso”, ou seja, em situação de copropriedade sem divisão física das partes. No condomínio “pro indiviso”, cada coproprietário detém uma fração ideal do bem, sem que haja delimitação material do espaço correspondente a cada um – todos são donos do imóvel inteiro em conjunto, ainda que em proporções diferentes. A previsão de recolhimento unificado busca simplificar a apuração e o pagamento dos tributos, evitando múltiplos recolhimentos sobre uma mesma operação e permitindo que o grupo de coproprietários administre conjuntamente as obrigações tributárias relativas ao bem.

Exemplo 110:

Quatro coproprietários possuem um terreno em condomínio “pro indiviso”, cada um com 25% de fração ideal, e decidem locar o imóvel conjuntamente a uma empresa. A norma prevê a possibilidade de recolhimento unificado do IBS e da CBS em CNPJ único, mas não especifica se esse CNPJ será o do condomínio ou de um dos coproprietários. Neste exemplo, considera-se a hipótese de que o recolhimento seria feito por um CNPJ próprio do condomínio, centralizando a responsabilidade tributária e simplificando o cumprimento das obrigações fiscais relativas à operação.

§ 3º No caso de copropriedade, o IBS e a CBS incidirão proporcionalmente sobre a parte do imóvel relativa ao coproprietário que se enquadrar na condição de contribuinte, nos termos do caput e do § 1º do art. 251 desta Lei Complementar.

Comentário:

O § 3º do art. 263 estabelece que em situações de copropriedade de bens imóveis, o IBS e a CBS incidirão apenas sobre a parte pertencente ao coproprietário que for contribuinte desses tributos, conforme definido no art. 251, caput e § 1º. Isso significa que se apenas um dos coproprietários exercer atividade econômica sujeita ao regime regular do IBS e da CBS, apenas a sua fração ideal do imóvel será tributada, respeitando o princípio da pessoalidade e evitando que coproprietários não contribuintes sejam indevidamente alcançados pela incidência.

Exemplo 111:

Dois irmãos possuem, em copropriedade, um imóvel utilizado para locação. Um deles é contribuinte do regime regular do IBS e da CBS, por explorar atividade imobiliária, enquanto o outro não exerce atividade econômica sujeita a esses tributos. Nesse caso, a incidência do IBS e da CBS ocorrerá apenas sobre a fração ideal pertencente ao irmão contribuinte – ou seja, apenas sobre 50% do valor do aluguel –, não havendo tributação sobre a parte do coproprietário não contribuinte.

IMPORTANTE 1: Anota-se que reorganizações societárias podem implicar em mudanças de titularidade imobiliário, podendo ou não ser caracterizadas como planejamento tributário. São exemplos as cisões estratégicas, ou holdings patrimoniais, ou alienações a valores simbólicos.

Considerando isso, recomenda-se que Municípios monitorem reorganizações societárias envolvendo imóveis, a fim de identificar operações tendentes a mitigar indevidamente a incidência do IBS.

IMPORTANTE 2: Em operações com benefício fiscal, deve haver documentação robusta a fim de comprovar sua regularidade. Um exemplo é a doação entre ascendentes e descendentes com reserva de usufruto (necessidade de comprovação de finalidade) ou integralização de capital (necessidade de comprovação de relação patrimonial efetiva).

Nesse sentido, a comprovação da hipótese de não incidência deve ser documentalmente robusta, pois a LC 214/2025 privilegia a substância econômica em detrimento da forma.

Art. 264. 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.

Comentário:

O art. 264 determina que nas sociedades em conta de participação (SCPs) o sócio ostensivo é o responsável pelo recolhimento do IBS e da CBS incidentes sobre as operações com bens imóveis realizadas pela sociedade.

A norma também veda a exclusão dos valores devidos aos sócios participantes da base de cálculo, reforçando que o tributo deve incidir sobre o total da operação. A SCP é um tipo de sociedade em que somente o sócio ostensivo aparece formalmente perante terceiros, enquanto o sócio participante (ou oculto) contribui com recursos ou bens, mas não tem responsabilidade direta nem figura juridicamente nas operações externas. Assim, o sócio ostensivo responde integralmente pelas obrigações tributárias decorrentes das atividades da SCP.

Exemplo 112:

Uma construtora cria uma sociedade em conta de participação com um investidor para construir e vender unidades residenciais. O investidor atua como sócio participante, apenas aportando capital, enquanto a construtora atua como sócio ostensivo, responsável pela execução da obra e pela comercialização dos imóveis. Quando as unidades são vendidas, a construtora deve recolher o IBS e a CBS sobre o valor total das vendas, sem deduzir a parte que cabe ao investidor, pois a lei atribui ao sócio ostensivo a obrigação tributária integral pelas operações da SCP.

IMPORTANTE: Empreendedores podem utilizar SCP para segregar receitas ou manipular bases ou simular participação de investidores. Portanto, as autoridades fiscais devem monitorar tais sociedades em empreendimentos imobiliários, pois o modelo societário é suscetível a planejamentos tributários, inclusive quando agressivos e quando não há transparência nas participações.

Apesar de a SCP não possuir personalidade jurídica, isto não afasta os efeitos tributários plenos. Logo, não impede a incidência do IBS/CBS e a obrigatoriedade de escrituração pelo sócio ostensivo.

SEÇÃO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 265. *Os bens imóveis urbanos e rurais de que trata esta Seção deverão ser inscritos no CIB, integrante do Sinter, de que trata o inciso III do § 1º do art. 59 desta Lei Complementar.*

Comentário:

O art. 265 dispõe que todos os bens imóveis urbanos e rurais sujeitos às regras previstas nesta seção devem ser inscritos no Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), o qual integra o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter). O CIB funcionará como um registro nacional unificado de imóveis, destinado a consolidar informações cadastrais, fiscais e territoriais referentes aos imóveis rurais e urbanos.

§ 1º O CIB é o inventário dos bens imóveis urbanos e rurais constituído com dados enviados pelos cadastros de origem, que deverão atender aos critérios de atribuição do código de inscrição no CIB.

Comentário:

O § 1º estabelece que o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) será constituído a partir das informações fornecidas pelos cadastros de origem, compreendendo os registros municipais, estaduais e federais de imóveis. Determina, ainda, que tais cadastros deverão observar critérios uniformes para a atribuição de um código único de inscrição no CIB, de modo a assegurar que cada imóvel, urbano ou rural, possua identificação nacional padronizada.

§ 2º O CIB deverá constar obrigatoriamente de todos os documentos relativos à obra de construção civil expedidos pelo Município.

Comentário:

O § 2º estabelece que o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) constitui identificador obrigatório em todos os documentos relacionados a obras de construção civil, tais como alvarás de construção, certificados de conclusão de obra (habite-se), certidões e autorizações urbanísticas.

IMPORTANTE: O CIB não substituirá os cadastros municipais para fins do IPTU ou do ITBI. Contudo, suas informações serão dominantes, inclusive passará a ser a referência principal para IBS/CBS e para integração de dados territoriais em âmbito nacional.

Portanto, os Municípios precisam preparar a compatibilização de plantas genéricas, a padronização de atributos e a integração sistêmica com o Sinter.

Ademais, a integração ao CIB exigirá atualização constante pelos Municípios, pois os valores de referência ficarão defasados ou as operações imobiliárias serão subavaliadas ou poderá haver glosa de créditos e inconsistência cadastral.

Art. 266. Ficam estabelecidos os seguintes prazos de inscrição de todos os bens imóveis no CIB:

I – 12 (doze) meses para que:

a) os órgãos da administração federal direta e indireta realizem a adequação dos sistemas para adoção do CIB como código de identificação cadastral dos bens imóveis urbanos e rurais;

b) os serviços notariais e registrais realizem a adequação dos sistemas para adoção do CIB como código de identificação cadastral dos bens imóveis;

c) as capitais dos Estados e o Distrito Federal incluam o código CIB em seus sistemas;

II – 24 (vinte e quatro) meses para que:

a) os órgãos da administração estadual direta e indireta realizem a adequação dos sistemas para adoção do CIB como código de identificação cadastral dos bens imóveis urbanos e rurais;

b) os demais Municípios incluam o código CIB em seus sistemas.

Comentário:

O art. 266 estabelece os prazos para a implementação do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) nos diversos níveis da Administração Pública e nos serviços notariais e registrais. Determina-se o prazo de 12 meses para a adequação dos sistemas da Administração Pública federal, dos serviços de registro e notariais e das prefeituras das capitais estaduais, bem como do Distrito Federal. Já o prazo de 24 meses é concedido aos órgãos estaduais e aos demais Municípios, a fim de possibilitar um período adicional de adaptação tecnológica e de integração dos sistemas locais ao CIB.

Art. 267. Será emitida certidão negativa de débitos para os bens imóveis urbanos e rurais, nos termos do regulamento.

Comentário:

O art. 267 estabelece que cada imóvel, urbano ou rural, possuirá uma certidão negativa de débitos própria, a ser emitida na forma do regulamento, com a finalidade de comprovar sua regularidade fiscal. A medida reforça o controle tributário e a segurança jurídica nas transações imobiliárias, ao vincular as obrigações fiscais diretamente ao imóvel e integrar as informações do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) aos sistemas fiscais dos Entes federativos.

Art. 268. O Comitê Gestor do IBS e a RFB poderão estabelecer, mediante ato conjunto, obrigações acessórias no interesse da fiscalização e da administração tributária, para terceiros relacionados às operações de que trata este Capítulo, inclusive tabeliães, registradores de imóveis e juntas comerciais.

Comentário:

O art. 268 autoriza o Comitê Gestor do IBS e a Receita Federal do Brasil a editarem, mediante ato conjunto, obrigações acessórias destinadas ao aprimoramento da fiscalização e do controle por parte das Administrações Tributárias sobre as operações que envolvam bens imóveis. Esse dispositivo reconhece o papel essencial de diversos terceiros, como cartórios, tabeliães, registradores de imóveis e juntas comerciais, na cadeia de informações imobiliárias, razão pela qual poderão ser demandados a prestarem informações, comunicar atos ou integrar sistemas eletrônicos vinculados ao IBS e à CBS. Essa medida reforça a integração entre o sistema tributário e o registral, promovendo maior rastreabilidade das operações imobiliárias e contribuindo para a redução da evasão fiscal e informalidade no setor.

IMPORTANTE: As obrigações acessórias estabelecidas em sede de ato conjunto poderão conter alto impacto operacional, tais como envio de dados de escrituras antes do registro ou a comunicação de contratos particulares ou a integração em tempo real com Sinter ou a comunicação automática de transferências e averbações, entre outras.

Isto poderá, caso não seja bem dimensionado, afetar diretamente o tempo de processamento de operações imobiliárias, cujos dados são essenciais à arrecadação do ITBI.

Art. 269. A obra de construção civil receberá identificação cadastral no cadastro a que se refere o art. 265 desta Lei Complementar.**Comentário:**

O art. 269 estabelece que toda obra de construção civil deverá receber identificação cadastral específica no Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB). Essa exigência assegura que cada obra seja formalmente vinculada a um código único e rastreável, desde o início de sua execução. Tal identificação acompanhará o empreendimento ao longo de toda a sua vida útil, permitindo maior controle cadastral, urbanístico e fiscal. Além disso, possibilita o acompanhamento das etapas da construção, favorece a fiscalização e o recolhimento do IBS e da CBS e promove a integração das informações entre os Municípios, os Estados, a Receita Federal do Brasil e os órgãos de registro imobiliário.

IMPORTANTE: Alerta-se para o risco de divergência entre cadastros municipais e o CIB, tais como o número de inscrição municipal diferente do número do CIB ou o regime de obra (cf. 270) diferente do regime de ISS atual, entre outros. Portanto,

os Municípios precisarão adaptar seus cadastros de obras, garantindo compatibilidade entre o código local e o código CIB.

Ademais, as obras informais ou não licenciadas serão automaticamente expostas, pois a integração com cartórios e Sinter revelará construções clandestinas, ampliações não averbadas, imóveis com uso divergente, entre outros.

Neste contexto, a identificação obrigatória fortalecerá a fiscalização urbanística e tributária municipal, revelando obras irregulares.

Art. 270. *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 de construção civil, incorporação ou parcelamento do solo como um centro de custo distinto.*

Comentário:

O art. 270 estabelece que a apuração do IBS e da CBS deverá ser realizada individualmente para cada empreendimento de construção civil, vinculado a CNPJ ou CPF específico, tratando cada obra, incorporação ou parcelamento do solo como um centro de custo autônomo. A regra busca assegurar maior transparência e precisão na apuração dos tributos, impedindo a compensação de créditos e débitos entre empreendimentos distintos pertencentes ao mesmo contribuinte. Além disso, o dispositivo permite o controle fiscal detalhado das receitas, despesas e custos relativos a cada obra, o que aumenta a confiabilidade das informações e eleva a efetividade da fiscalização tributária.

Parágrafo único. *No caso de apuração do IBS e da CBS nos termos do caput deste artigo, 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.*

Comentário:

O parágrafo único do art. 270 estabelece que, para a apuração do IBS e da CBS por empreendimento de construção civil, todos os documentos fiscais referentes à aquisição de bens e serviços utilizados na obra devem indicar o número do cadastro da obra no CIB. Essa exigência garante que cada custo, despesa ou aquisição seja vinculada de forma precisa ao empreendimento específico, permitindo rastreabilidade completa e controle detalhado das operações tributáveis. Além disso, a medida facilita o cruzamento de informações fiscais entre fornecedores, construtoras e órgãos de fiscalização, reforçando a transparência e a integridade da apuração tributária de cada obra.

NOTA: O dispositivo impede operações contábeis artificiais que transfiram créditos entre empreendimentos, prática comum que será vedada sob o novo regime. Neste ponto, destaca-se que o redutor tratado nesta Nota Técnica é vinculado ao imóvel ou ao empreendimento, não ao contribuinte. Portanto, centros de custo distintos e redutores isolados.

Ademais, destaca-se que as parcerias, SPEs, SCPs e consórcios deverão ter apuração individual por obra. Logo, as autoridades fiscais devem atentar para o risco de segregação artificial de obra, a fim de identificar tentativa de dividir artificialmente um único empreendimento em vários “empreendimentos” formais ou multiplicar limites de redutor social ou manipular planilhas de custo.

Portanto, recomenda-se monitorar a fragmentação artificial de empreendimentos para multiplicar limites de benefícios ou redutores.

CONCLUSÃO

Conclui-se, assim, a análise dos dispositivos referentes ao Regime Específico de Bens Imóveis, instituído pela Lei Complementar (LC) 214/2025.

Esclarece-se que alguns trechos da lei podem comportar interpretações diversas. Ainda assim, o entendimento apresentado ao longo desta Nota Técnica representa o consenso dos integrantes do GT 11 do Conselho Técnico das Administrações Tributárias Municipais (CTAT) da Confederação Nacional de Municípios (CNM). Trata-se de legislação recente e complexa, o que poderá demandar ajustes futuros por parte do legislador.

Em situações em que haja dúvidas interpretativas de determinado dispositivo, recomenda-se que os leitores consultem outras fontes, estudos especializados e análises complementares, a fim de aprofundar o entendimento. Ressalte-se que eventuais ambiguidades na interpretação do texto legal constituem oportunidade para que o legislador proceda com o aperfeiçoamento normativo, contribuindo para maior clareza, precisão e segurança jurídica na aplicação da lei.

Registra-se, ainda, que a Lei Complementar (LC) 214/2025 será objeto de regulamentação, a qual poderá trazer novos esclarecimentos, ajustes e detalhamentos sobre o Regime Específico de Bens Imóveis. Após a publicação dessa regulamentação, esta Nota Técnica poderá ser revisada e atualizada.

Recomenda-se que esta Nota Técnica seja amplamente divulgada pelos Fiscos municipais e estaduais, especialmente entre contadores, construtores, incorporadores,

empreiteiros, prestadores de serviços de construção civil, imobiliárias, corretores de imóveis e seus respectivos sindicatos e associações.

Da mesma forma, é importante o compartilhamento desta Nota Técnica com os setores da indústria, comércio e atacado de materiais de construção, diretamente impactados pelas mudanças introduzidas pela nova legislação. Isso porque os documentos fiscais emitidos por esses estabelecimentos deverão conter o código CIB da obra à qual o fornecimento esteja vinculado, conforme exigido pelo regime específico de bens imóveis.

Nessa linha, sempre que o fornecimento de materiais ou de serviços for destinado a uma obra, os fornecedores deverão solicitar ao adquirente o respectivo CIB, a fim de assegurar a correta emissão dos documentos fiscais e o atendimento das obrigações acessórias estabelecidas pela Lei Complementar (LC) 214/2025.

Ressalta-se, entretanto, que as consultas formais referentes à Lei Complementar (LC) 214/2025 não poderão ser respondidas unilateralmente pelas Administrações Tributárias, devendo ser observado o rito estabelecido pela Lei Complementar resultante da aprovação do PLP 108/2024. Logo, esta Nota Técnica possui a finalidade de oferecer orientação sobre as linhas gerais da legislação do regime aplicável aos bens imóveis, não tendo caráter vinculante nem efeitos definitivos face às alterações legislativas e regulamentares futuras. Caso o contribuinte deseje obter segurança jurídica, deverá promover consulta tributária.

Espera-se que a ampla difusão deste material contribua para que a sociedade compreenda melhor seu papel no âmbito do Regime Específico de Bens Imóveis, favorecendo uma aplicação mais harmonizada, uniforme e segura da norma, reduzindo potenciais divergências interpretativas, litígios e judicializações relacionadas ao tema.

Além disso, destaca-se que as hipóteses de não incidência previstas na Lei Complementar (LC) 214/2025 devem ser interpretadas restritivamente, pois ampliações indevidas podem esvaziar a base tributária municipal do IBS.

A não incidência do IBS/CBS não afasta a incidência do ITBI, quando presentes seus elementos constitucionais, por se tratar de tributos autônomos; portanto, eventuais hipóteses de não incidência do IBS não excluem o ITBI.

Ressalta-se, ainda, que a emissão de nota fiscal, a celebração de contrato particular ou mesmo a entrega da posse podem antecipar o momento do fato gerador, conforme a caracterização jurídica da operação.

Nos casos em que houver divergência entre o valor declarado e a realidade da operação imobiliária, a Administração Tributária poderá proceder ao arbitramento do valor da operação (art. 13), inclusive mediante utilização do valor de referência previsto no art. 256.

O valor de referência não substitui o valor venal utilizado para fins de IPTU, evitando confusão entre os regimes tributários – aspecto relevante diante da diversidade de públicos que utilizarão esta Nota Técnica.

Por fim, recomenda-se que as Administrações Tributárias municipais intensifiquem o cruzamento de dados, notadamente com as informações da NFS-e e com documentos contábeis de grandes obras, a fim de reforçar a eficácia fiscalizatória e a integridade das informações declaradas.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB). Disponível em: <https://www.gov.br/receita-federal/pt-br/acesso-a-informacao/perguntas-frequentes/cadastros/cib>. Acesso em: 10 jan. 2026.

BRASIL. Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 10 jan. 2026.

BRASIL. Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 10 jan. 2026.

BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 10 jan. 2026.

BRASIL. Lei 13.800, de 4 de janeiro de 2019. Autoriza a administração pública a firmar instrumentos de parceria e termos de execução de programas, projetos e demais finalidades de interesse público com organizações gestoras de fundos patrimoniais; altera as Leis 9.249 e 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.532, de 10 de dezembro de 1997, e 12.114 de 9 de dezembro de 2009; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/l13800.htm. Acesso em: 10 jan. 2026.

BRASIL. Lei Complementar 116, de 31 de julho de 2003. Dispõe sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, de competência dos Municípios e do Distrito Federal,

e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp116.htm. Acesso em: 10 jan. 2026.

BRASIL. Lei Complementar 214, de 16 de janeiro de 2025. Institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS); cria o Comitê Gestor do IBS e altera a legislação tributária. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp214.htm. Acesso em: 10 jan. 2026.

BRASIL. Projeto de Lei Complementar 108/2024. Institui o Comitê Gestor do Imposto sobre Bens e Serviços (CGIBS); dispõe sobre o processo administrativo tributário do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e sobre a distribuição do produto da arrecadação do IBS aos entes federativos; institui normas gerais relativas ao Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos (ITCMD). Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=3071514&filenome=Tramitacao-PLP%20108/2024. Acesso em: 10 jan. 2026.

BRASIL. RI Digital. Disponível em: <https://ridigital.org.br/Sobre.aspx>. Acesso em: 10 jan. 2026.

BRASIL. Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter). Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/servicos/consultar-imoveis-no-sinter>. Acesso em: 10 jan. 2026.

www.ctat.org.br

Sede

SGAN 601 – Módulo N - Asa Norte
CEP: 70830-010 – Brasília/DF
Tel: (61) 2101-6000

Escritório Regional

Rua Marcílio Dias, 574
Bairro Menino Deus
CEP: 90130-000 – Porto Alegre/RS
Tel: (51) 3232-3330