

Reforma Tributária

Regulamentos de CBS e IBS: impactos na locação de imóveis

Conforme destacado na [edição anterior do Boletim Tributário](#), a publicação do Decreto nº 12.955/2026 e da Resolução CCIBS nº 6/2026 marcou o avanço da regulamentação da CBS e do IBS no contexto da reforma tributária sobre o consumo. Além de consolidar aspectos gerais do novo modelo, esses regulamentos também trouxeram atualizações específicas relevantes para o setor de locação de imóveis, que merecem atenção pelas implicações práticas decorrentes de sua aplicação.

Disponibilização de espaço como elemento acessório: a regulamentação reforçou o entendimento de que a mera disponibilização do local, quando acessória a uma operação principal, não configura, por si só, uma operação imobiliária autônoma. Essa interpretação já podia ser extraída da LC nº 214/2025, que estabelece que, havendo fornecimento conjunto de bens e serviços, a tributação deve seguir o tratamento aplicável ao fornecimento principal. O regulamento apenas explicitou essa lógica no contexto imobiliário, como por exemplo em contratos de logística que incluem, de forma acessória, o armazenamento de mercadorias.

Benefitorias realizadas pelo locatário: os regulamentos deixaram claro que melhorias, construções ou quaisquer benfeitorias custeadas pelo locatário não reduzem a base de cálculo do IBS e da CBS incidentes sobre a locação. Assim, ainda que o contrato preveja descontos no valor do aluguel em razão dessas benfeitorias, a base tributável não poderá ser diminuída por esse motivo.

Prova inequívoca de pagamento de IPTU e taxas condominiais pelo locatário para exclusão da base de cálculo do IBS/CBS: a regulamentação também trouxe maior rigor quanto à exclusão de IPTU e condomínio da base de cálculo, condicionando essa exclusão à existência de prova inequívoca de que tais encargos foram efetivamente suportados pelo locatário. A simples previsão contratual não é suficiente, sendo necessária comprovação concreta do pagamento pelo inquilino.

Crítérios para o enquadramento da pessoa física como contribuinte do IBS e da CBS nas locações de imóveis: para que a pessoa física seja considerada contribuinte a partir do período seguinte, além da receita anual do ano corrente superar em 20% o limite de referência (R\$ 288.000,00, considerando o limite original de R\$ 240.000,00), passou a ficar expresso a necessidade de que as operações de locação envolvam mais de três bens imóveis distintos.

Obrigações acessórias: os regulamentos previram, de forma geral, que a emissão de nota fiscal para os novos tributos dependerá de documentação técnica específica, a ser definida em atos conjuntos do Comitê Gestor do IBS e da Receita Federal, que também estabelecerão as datas de início da obrigatoriedade e eventuais regimes especiais.

Assim, apesar dos avanços trazidos pela regulamentação, ainda permanece pendente a definição dos layouts e padrões técnicos das notas fiscais aplicáveis às operações de locação de imóveis, ponto essencial para a plena operacionalização do novo regime.

Entendimento dos Tribunais

Justiça Federal de São Paulo afasta obrigação de retenção na fonte de lucros e dividendos que ultrapassem 50 mil reais mensais

A 9ª Vara Federal de São Paulo concedeu liminar para afastar a retenção de 10% na fonte sobre a distribuição de lucros e dividendos superiores a 50 mil reais no mês. A controvérsia diz respeito à constitucionalidade da nova sistemática de retenção sobre lucros e dividendos pagos de uma mesma pessoa jurídica a mesma pessoa física residente no Brasil, introduzida pela Lei nº 15.270/2025.

Na ação judicial, o contribuinte sustentou que essa retenção desrespeitaria a progressividade do imposto de renda e o princípio da capacidade contributiva. Quanto ao primeiro ponto, argumentou que a regra impõe tributação adicional sobre rendimentos já onerados pelo IRPJ e pela CSLL, por meio de alíquota fixa incidente sobre um recorte mensal específico, sem integração efetiva com a tabela progressiva do IRPF. Em relação à capacidade contributiva,

defendeu-se que o critério adotado (o montante mensal pago por uma única fonte) não reflete adequadamente a realidade econômica do beneficiário e pode permitir que contribuintes de alta renda, ao fragmentarem os recebimentos entre diferentes fontes, escapem da incidência.

O juízo reconheceu, em sede liminar, a plausibilidade jurídica das alegações e afirmou que a nova sistemática pode representar aumento relevante da carga tributária sem oferecer previsibilidade adequada ao contribuinte. A decisão também ressaltou que a progressividade do imposto de renda deve evitar saltos desproporcionais na tributação, por meio de alíquotas diferenciadas, a fim de preservar a coerência do sistema.

Embora chame atenção, é importante destacar que, por ora, essa decisão é isolada e não indica tendência jurisprudencial consolidada. Os contribuintes, portanto, devem acompanhar com cautela os desdobramentos do tema.

Ministro Gilmar Mendes destaca para o plenário virtual a continuação de julgamento envolvendo tributação de atos cooperativos

Por meio do Tema 536, STF examina discussão sobre a possibilidade de incidência de PIS, COFINS e CSLL sobre receitas decorrentes de atos cooperativos, especialmente a distinção entre atos cooperativos típicos (entre cooperativa e cooperado) e atípicos (realizados com terceiros).

No voto do relator, Ministro Barroso, firmou-se que não há imunidade para cooperativas, sendo o "adequado tratamento tributário" entendido como neutralidade. Assim, atos cooperativos típicos (cooperativa-cooperado) não geram, em regra, materialidade tributável, enquanto atos com terceiros (operações com terceiros) configuram operações de mercado e são tributáveis na própria cooperativa, que aufera receita ou faturamento. Três ministros acompanharam esse entendimento.

O Ministro Toffoli, em voto-vista, abriu divergência, sustentando que "(i) os serviços prestados pelos cooperados aos terceiros tomadores, no contexto das cooperativas de serviços, são atos cooperativos (projeção da interação entre cooperado e cooperativa no mercado), merecendo o adequado tratamento tributário; (ii) os valores atinentes a esses serviços reportam-se diretamente ao cooperado prestador, que pode ser pessoa física ou jurídica; (iii) no caso de cooperado pessoa jurídica prestador do serviço, o PIS/COFINS e a CSLL concernentes a esses valores também se reportam a ele, na qualidade de contribuinte de direito dessas contribuições; (iv) no caso de cooperado pessoa física prestador do serviço, inexistem essas contribuições; (v) nos termos da Solução de Consulta nº 15/18, cabe ao tomador do serviço realizar a retenção na fonte de que trata o art. 30 da Lei nº 10.833/03". Quatro Ministros acompanharam esse entendimento.

Por sua vez, o Ministro Zanin adotou posição intermediária, condicionando a tributação à análise da atuação concreta da cooperativa, destacando que não deve haver incidência de tributação somente quando a cooperativa atua apenas como intermediária, sem agregar valor própria.

O julgamento não foi concluído e deve ser retomado em breve no plenário presencial por conta do pedido de destaque apresentado pelo Ministro Gilmar Mendes, único que não manifestou sua posição durante a sessão virtual.

Acórdão nº 1402-007.679 – CARF cancela autuação de IRPJ e CSLL sobre suposto ganho de capital, envolvendo integralização de capital social mediante conferência de bens

Por unanimidade de votos, a 2ª Turma Ordinária da 4ª Câmara da 1ª Seção do CARF proveu recurso voluntário do contribuinte para cancelar integralmente autuação de IRPJ e CSLL, lavrada em face de suposto ganho de capital apurado nos anos-calendário de 2008 a 2011.

A autuação decorreu de operação societária realizada em 2008, na qual a Melnick Participações integralizou 168.000 quotas da Eixo M Engenharia Ltda. avaliadas em R\$ 193.811,28 no capital da Melnick Even Incorporações e Construções S/A. Uma semana depois, a Even Construtora e Incorporadora S/A subscreevou 100.000 ações da mesma companhia por R\$ 5.193.811,28 em moeda, resultando em participação paritária de 50%/50%. A fiscalização entendeu que a Melnick Participações havia, na prática, permutado quotas por ações representativas de 50% de um capital total de R\$ 5,38 milhões, e exigiu IRPJ e CSLL sobre a diferença de R\$ 2,5 milhões.

A Relatora afastou integralmente a tese fazendária a partir de três pilares. Primeiro, a inexistência de alienação, uma vez que o art. 31, do Decreto-Lei nº 1.598/77, condiciona o surgimento do ganho de capital à efetiva alienação ou baixa de bens do ativo permanente, e no caso não houve venda, transferência onerosa nem qualquer ingresso de recursos no patrimônio do conferente. Segundo, a ausência de disponibilidade econômica ou jurídica nos termos do art. 43, do CTN, já que a valorização das ações decorrente do aporte da Even configurou mera valorização potencial, reconhecível contabilmente pela equivalência patrimonial, mas sem resultado sujeito à tributação. Terceiro, o reconhecimento de existência de "propósito negocial real", pois Melnick e Even permaneceram sócias com paridade de participação por mais de uma década, com sucessivos aumentos de capital, afastando qualquer hipótese de operação "casa-e-separa" ou estrutura artificial.

STJ decide que é necessária a intimação de terceiro antes do reconhecimento de fraude à execução fiscal (REsp 2.170.194/SP)

Em caso envolvendo cessão de créditos tributários reputada como fraude à execução fiscal relativa a débito cobrado pela União Federal, a 2ª Turma do STJ decidiu, por maioria de votos, que o terceiro adquirente deve ser intimado antes do reconhecimento de fraude à execução fiscal.

A Relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura votou no sentido de que a alienação de bens ou direitos após a inscrição do débito tributário em dívida ativa enseja a caracterização de fraude à execução, nos termos do art. 185 do CTN, sendo irrelevante eventual alegação de boa-fé por parte do terceiro adquirente.

No entanto, prevaleceu a divergência inaugurada pelo Ministro Afrânio Vilela, para quem, ainda que exista a presunção de fraude prevista no art. 185, do CTN, seria necessária a prévia intimação do adquirente, nos termos do art. 792, § 4º, do Código de Processo Civil, assegurando-se ao terceiro a possibilidade de oposição de embargos de terceiro, especialmente considerando que a exigência de intimação prévia antes do reconhecimento de fraude à execução é compatível com a Lei de Execuções Fiscais.

Decisão liminar da Justiça Federal da Bahia permite a inclusão de débitos em transação tributária sem prévia impugnação administrativa

Adotando interpretação ampliativa do conceito de contencioso administrativo, a 7ª Vara Federal de Salvador proferiu decisão liminar, nos autos do processo nº 1027556-75.2026.4.013300, entendendo que o litígio existe de forma potencial desde a constituição do crédito tributário e a notificação do contribuinte, de modo que a ausência de protocolo de impugnação formal não representaria óbice para o acesso a esse instituto (fundamento utilizado pela RFB), especialmente quando a transação é requerida no curso do prazo para defesa administrativa.

A decisão liminar é provisória e sujeita a confirmação no decorrer do processo judicial, mas sinaliza, ainda que em caráter inicial, a flexibilização dos requisitos de acesso à transação tributária, maximizando a utilização desse mecanismo de redução de litigiosidade e estímulo à regularização fiscal.

Disse o Fisco

RFB se manifesta sobre dividendos pagos por empresa uruguaia a sócio pessoa física residente no Brasil

Por meio da Solução de Consulta Cosit nº 84/2026, a RFB respondeu questionamento sobre o tratamento tributário a ser conferido aos dividendos pagos a sócios residentes no Brasil por empresas uruguaias após a entrada em vigor da Convenção para Evitar a Dupla Tributação Brasil-Uruguai (Decreto nº 11747/2023): se a Lei nº 14.754/2023 continuaria a incidir ou se estariam isentos do IRPF no Brasil a partir de suposta leitura conjugada dos arts. 10(4) e 7(1) da Convenção.

A RFB se manifestou no sentido de que o Brasil mantém o direito de tributar os dividendos, inclusive caso os sócios brasileiros possuam estabelecimento permanente no Uruguai. Quando o sócio recebe dividendos como beneficiário efetivo direto, sem estabelecimento permanente próprio no Uruguai efetivamente ligado à participação, aplica-se o art. 10(1) e (2) da Convenção: o

Brasil tributa pelo IRPF (Lei nº 14.754/2023) e o Uruguai pode reter na fonte até 15% em bases brutas, cabendo ao contribuinte brasileiro aproveitar o crédito previsto no art. 25, da Convenção. Quando o sócio pessoa física possui estabelecimento permanente no Uruguai ao qual a participação societária esteja efetivamente vinculada, com atribuição da "propriedade econômica" da participação, na linha dos Comentários ao art. 10, §4º, da Convenção-Modelo da OCDE, o art. 10(4) redireciona os dividendos para o art. 7º (lucros das empresas): o Uruguai tributa em bases líquidas sem limitação de alíquota, e o Brasil tributa igualmente, concorrendo as competências com direito a crédito pelo art. 25, da Convenção.

Trata-se de pronunciamento inédito o esclarecimento de a Convenção não afastar a tributação automática dos lucros de entidades controladas no exterior prevista na Lei nº 14.754/2023.

RFB reitera posicionamento de exclusão de crédito presumido de ICMS das bases de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS a partir de 2024

Por meio da Solução de Consulta nº 4.015-DISIT/SRRF04, a RFB manifestou o entendimento de que o crédito presumido de ICMS compõe a base de cálculo de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins a partir de 1º de janeiro de 2024, em razão da entrada em vigor da Lei nº 14.789/2023.

A consulta foi buscada por contribuinte que possuía tal decisão transitada em julgado autorizando a exclusão do crédito presumido de ICMS da base do IRPJ e da CSLL e que buscava confirmar se a nova lei alteraria tal tratamento tributário.

A RFB afirmou que o crédito presumido de ICMS, na condição de subvenção governamental, possui natureza de receita e somente poderia ser excluído das bases de cálculo dos tributos federais mediante previsão legal expressa. Como a Lei nº 14.789/2023 revogou o artigo 30, da Lei nº 12.973/2014, a RFB concluiu que deixou de existir fundamento legal para a sua exclusão a partir de 2024, alinhando-se às Soluções de Consulta Cosit nºs 216/2025 e 223/2025.

Esse entendimento da RFB reforça a necessidade de reavaliação das estratégias tributárias, especialmente por contribuintes que mantêm a exclusão com base em decisões judiciais proferidas à luz da sistemática anterior.

Veja também:



EVENTO PRESENCIAL

Sócio **Bruno Teixeira** participa de debate da Câmara Brasil-Alemanha sobre próximos passos da reforma tributária

Nosso Time

Colaboraram para este boletim Alessandra Gastal, Bernardo Mardini, Eduardo Spitaliere, Giuseppe Masi, Juliana Rosa, Lya Cavallari, Mariana Ruppenthal, Lucas Pauluti, Parvati e Pedro Kullmann.

Este boletim é um informativo da área de [Direito Tributário](#) de TozziniFreire Advogados.