

---

# **IBS e CBS nas atividades imobiliárias**

LC nº 214/2025

---

**THINK  
/ FUTURE**

**Tozzini  
Freire.**  
ADVOGADOS

Com a reforma tributária, **as operações com bens imóveis passarão a ser oneradas** pela incidência do Imposto sobre Bens e Serviços (**IBS**) e da Contribuição Social sobre Bens e Serviços (**CBS**). Confira abaixo os principais aspectos dessa tributação na Lei Complementar n.º 214, de 16 de janeiro de 2025.

*Clique nos itens para acessar a seção correspondente com mais informações.*

-  **Operações com bens imóveis que atraem a sua incidência**
-  **Não incidência**
-  **Sujeito passivo**
-  **Recolhimento após o pagamento (regime caixa) para algumas modalidades**
-  **Alíquotas**
-  **Base de cálculo**
-  **Creditamento de IBS/ CBS no regime de bens imóveis**
-  **Redutor de ajuste**
-  **Redutor social**
-  **Incorporação imobiliária e parcelamento de solo**
-  **Construção civil**
-  **Imóvel dado em garantia**
-  **Regime de transição**

## Operações com bens imóveis que atraem a sua incidência



- ✓ Alienação;
- ✓ Cessão e ato translativo ou constitutivo onerosos de direitos reais;
- ✓ Locação, cessão onerosa e arrendamento;
- ✓ Serviços de administração e intermediação de bem imóvel;
- ✓ Serviços de construção; e
- ✓ Servidão, cessão de uso ou de espaço, permissão de uso e direito de passagem.

## Não incidência



- ✗ Permuta (exceto quanto à torna) e dação em pagamento de bem imóvel para quitar dívida de bem imóvel (exceto quando a quantidade e valor das operações com imóveis caracterizem atividade econômica do contribuinte);
- ✗ Gestoras de fundos patrimoniais, constituídos pela Lei n.º 13.800/19, que promovem a gestão de doações privadas para projetos de interesse público, nas operações com imóveis para fins de investimento do fundo; e
- ✗ Direitos reais de garantia.



## Sujeito passivo

Contribuintes (pessoas físicas e pessoas jurídicas) do regime regular de IBS e CBS que **não se enquadrem nas exceções de não incidência acima**.

Também serão consideradas contribuintes de IBS/CBS para fins desse o regime, as pessoas físicas que realizarem operações com bens imóveis nos seguintes casos:

### Se **no ano calendário anterior**:

- ✓ tenham mais de três imóveis distintos locados, cedidos onerosamente e/ou arrendados, cuja receita total com essas operações exceda o valor de 240 mil reais – 288 mil reais (atualizado mensalmente por IPCA a partir de janeiro de 2025);
- ✓ alienem ou cedam direitos de mais de três imóveis que estejam no seu patrimônio há menos de cinco anos da data de sua aquisição; e
- ✓ alienem ou cedam direitos de mais de um bem imóvel construído pelo próprio alienante nos cinco anos anteriores à alienação.

### Se **no próprio ano calendário**:

- ✓ tenham imóvel(is) locado(s), cedido(s) onerosamente e/ou arrendados, cuja receita total com essas operações exceda 20% do valor de 240 mil reais – 288 mil reais (atualizado mensalmente por IPCA a partir de janeiro de 2025);
- ✓ alienem ou cedam direitos de mais de três imóveis que estejam no seu patrimônio há menos de cinco anos da data de sua aquisição; e
- ✓ alienem ou cedam direitos de mais de um bem imóvel construído pelo próprio alienante nos cinco anos anteriores à alienação.

- ✗ Veto à exclusão dos fundos imobiliários da categoria de contribuintes de IBS e CBS (diante da mobilização dos setores financeiro e agropecuário, o Congresso sinalizou que pode derrubar esse veto).



## Recolhimento após o pagamento (regime caixa) para algumas modalidades

- ✓ Locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel;
- ✓ Serviço de administração e intermediação de bem imóvel; e
- ✓ Na alienação das unidades imobiliárias em casos de incorporação imobiliária e no parcelamento de solo.



## Alíquotas

### Redução de 50%

Operações em geral com bens imóveis.

### Redução de 70%

Operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis.



## Base de cálculo

É o **valor da operação**, incluindo ajustes, descontos, multas, juros, variação cambial, atualização monetária, demais importâncias como parte do valor da operação, inclusive seguros e taxas, sendo que em determinadas circunstâncias poderá a Autoridade Fiscal determinar o efetivo valor por meio de processo administrativo.

- × As despesas condominiais, os impostos e os emolumentos incidentes sobre o bem imóvel **não integram a base de cálculo do IBS e da CBS** para locação, cessão onerosa ou arrendamento;
- × O montante pago a título de IBS e de CBS **não será considerado na base de cálculo do ITCD e do ITBI**.



## Creditamento de IBS/CBS no regime de bens imóveis

Obedecidas as regras gerais de creditamento (arts. 47 a 56), o contribuinte sujeito ao regime específico de bens imóveis poderá apropriar e utilizar o crédito de IBS e de CBS sobre as suas aquisições de bens e serviços, salvo quando houver regra específica em sentido contrário.

- *Exemplo: operações consideradas de uso ou consumo pessoal previstas no art. 57.*

- × É vedada a apropriação de crédito de IBS e CBS sobre os valores que forem deduzidos da base de cálculo desses tributos incidentes nas operações com bens imóveis antecedentes.

- *Exemplo: a parcela referente aos redutores de ajuste e sociais.*

## Redutor de ajuste

Na alienação de imóveis, é permitido ao contribuinte de IBS e CBS deduzir da base desses tributos a parcela de redutor de ajuste.



Para **imóveis adquiridos até 31/12/2026** o redutor de ajuste será:

- o valor de aquisição atualizado por IPCA ou valor de referência atribuído pelo Fisco.



Para **imóveis adquiridos a partir de 01/01/2027** o redutor de ajuste será:

- o valor de aquisição na data da operação, corrigido por IPCA.

Para bens **imóveis em construção em 31/12/2026**, o redutor de ajuste será a **soma**:

- do valor de aquisição do terreno; e
- dos gastos com bens e serviços adquiridos até 01/01/2027 que componham o custo de produção do bem imóvel.

Ambas parcelas dessa soma atualizadas por IPCA até 31/12/2026.

✓ Integram o redutor de ajuste os **valores de ITBI e laudêmio** pagos na aquisição do imóvel e os **valores de contrapartidas ambientais e urbanísticas** pagas aos entes públicos para a execução de empreendimento imobiliário, corrigidos por IPCA.

✗ Vedada a apropriação de créditos sobre bens adquiridos para a realização das contrapartidas.

✗ O redutor de ajuste **será extinto na alienação do bem imóvel**, salvo se adquirido por contribuinte sujeito a IBS e CBS, situação que permitirá a manutenção do mesmo valor, corrigido por IPCA.

## Redutor social

Nos casos abaixo, após a dedução do redutor de ajuste, é permitida **dedução adicional** na base de cálculo.

 <p><b>Alienação de bem imóvel residencial novo</b> R\$ 100.000,00</p>	 <p><b>Alienação de lote residencial</b> R\$ 30.000,00</p>	 <p><b>Locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel residencial</b> R\$ 600,00</p>
---	---	--

Esses valores serão atualizados por IPCA a partir da publicação da lei.



## Incorporação imobiliária e parcelamento de solo



O IBS e a CBS incidentes na alienação das unidades imobiliárias serão **devidos em cada pagamento**, sendo que o contribuinte poderá deduzir desses valores os créditos apurados sobre a aquisição de bens e serviços utilizados.

Eventual saldo credor decorrente dessa sistemática de apuração poderá ser objeto de:

**Até a conclusão** da incorporação ou do parcelamento do solo:

- ressarcimento realizado diretamente em conta-corrente vinculada ao patrimônio de afetação.

**Após a conclusão** da incorporação ou do parcelamento do solo:

- ressarcimento ou compensação.

Redutores de ajuste e social deverão ser deduzidos da base de cálculo relativa a cada parcela, de forma proporcional ao valor total do bem imóvel.



## Construção civil

**A base de cálculo será o valor da operação de construção civil.**

No caso de construção civil a não contribuinte de IBS e CBS (exceto administração pública direta, autarquias e fundações públicas) em que haja fornecimento de materiais, a construtora somente poderá apropriar créditos de IBS e CBS sobre a aquisição desses materiais até o valor do débito relativo ao serviço de construção civil.



## Imóvel dado em garantia



Na alienação de bem móvel ou imóvel dado em garantia ao credor, cuja propriedade tenha sido consolidada ou transferida em pagamento da dívida, tal consolidação de propriedade **não atrai a incidência de IBS e CBS**.

Se ao invés de consolidar a propriedade o credor alienar o bem, somente não haverá incidência tributária se o prestador da garantia não for contribuinte de IBS e CBS. Caso contrário, a alienação seguirá as mesmas regras de apuração aplicáveis caso a alienação fosse efetuada diretamente pelo prestador.

## → Regime de transição

### A incorporação imobiliária submetida ao regime especial tributário do patrimônio de afetação antes de 01/01/2029

Permitirá a opção pelo recolhimento de CBS nos percentuais de **2,08%** (geral) ou **0,53%** (imóveis residenciais de interesse social) da receita mensal recebida.

### A alienação de imóvel decorrente de parcelamento do solo antes de 01/01/2029

Permitirá a opção pelo recolhimento de CBS no percentual de **3,65%** da receita bruta recebida.



### A locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel decorrente de contrato firmado por prazo determinado

Permitirá a opção pelo recolhimento de IBS e CBS no montante equivalente a **3,65%** da receita bruta recebida.

- No caso do **contrato com finalidade não residencial**, esse regime de tributação poderá ser aplicado até o prazo original do contrato, desde que o contrato tenha sido comprovadamente firmado até a data da publicação da Lei Complementar n.º 214/25 (16/01/2025) e seja registrado em cartório até 31/12/2025 ou seja disponibilizado ao Comitê Gestor do IBS.
- No caso do **contrato com finalidade residencial**, esse regime de tributação poderá ser aplicado até o prazo original do contrato ou até 31/12/2028, o que ocorrer primeiro, desde que o contrato tenha sido comprovadamente firmado até a data da publicação da Lei Complementar n.º 214/25 (16/01/2025).

× Nessas opções do regime de transição, são **vedadas a apropriação de créditos de IBS e CBS**, bem como a dedução dos redutores de ajuste e social.



### Nas incorporações imobiliárias, parcelamentos do solo e construção de imóveis, o contribuinte que não optou pelas opções de transição acima

Poderá deduzir da base do IBS incidente na alienação de bem imóvel, o montante pago nas aquisições, realizadas entre 01/01/2027 e 31/12/2032, de bens sujeitos ao ICMS e serviços sujeitos ao ISS, que sejam utilizados para a incorporação, parcelamento do solo e construção do imóvel, multiplicados por uma fração, de um inteiro a seis décimos, de acordo com o ano calendário da aquisição.

Essa dedução não afasta o direito à apropriação dos créditos de IBS e CBS, bem como a aplicação dos redutores de ajuste e social.

THINK  
/ FUTURE

---

**Tozzini  
Freire.**  
ADVOGADOS

---

[tozzinifreire.com.br](http://tozzinifreire.com.br)

---

