

Visão do Direito



Máira Konrad de Brito

Sócia da unidade de Brasília do Azevedo Sette Advogados, onde coordena as áreas tributária, de processos estratégicos e de direito digital desde 2014

Impacto da Reforma Tributária nas operações com bens imóveis

A promulgação da Emenda Constitucional 132/2023, seguida pela regulamentação por meio da Lei Complementar 214/2025, representa um dos mais significativos marcos na história do sistema fiscal brasileiro, inaugurando uma era de profundas transformações na tributação sobre o consumo.

Nesse cenário de reconfiguração sistêmica, o setor imobiliário, por suas características intrínsecas, mereceu uma atenção especial do legislador, originando o Regime Específico para Operações com Bens Imóveis.

Uma inovação de grande relevância reside na possibilidade de pessoas físicas serem consideradas contribuintes do IBS e da CBS. Para as operações de locação, a pessoa física será considerada contribuinte no ano-calendário subsequente se, no ano anterior, sua receita total com essas operações exceder R\$ 240.000 e tiver por objeto mais de três imóveis distintos. A tributação poderá ocorrer no mesmo ano-calendário caso a receita supere R\$ 288.000,00.

No que tange à alienação de imóveis, a pessoa física será enquadrada como contribuinte se realizar, no mesmo ano, operações com mais de três imóveis, sendo que mais de um deles seja imóvel construído e detido por menos de 5 anos.

Vale destacar a definição do momento de ocorrência do fato gerador, que, para a maioria das operações, foi alinhado ao regime de caixa. Assim, o fato gerador ocorre, e o tributo é devido no momento do pagamento da respectiva parcela. Essa regra alinha o desembolso tributário ao fluxo de caixa das empresas.

Insta registrar, ainda, que a base de cálculo do IBS e da CBS é, em regra, o valor da operação. No entanto, a grande inovação reside na possibilidade de dedução de valores específicos, denominados “redutores”: o valor da operação é subtraído pelos redutores aplicáveis (Redutor Social e/ou Redutor de Ajuste), resultando na base de cálculo ajustada. Sobre esta, aplica-se a alíquota da operação para se encontrar o débito de IBS e CBS. Deste valor, são finalmente descontados os créditos de insumos acumulados na cadeia,

“A promulgação da Emenda Constitucional 132/2023, seguida pela regulamentação por meio da Lei Complementar 214/2025, representa um dos mais significativos marcos na história do sistema fiscal brasileiro, inaugurando uma era de profundas transformações na tributação sobre o consumo”

chegando-se ao valor final a ser recolhido.

O Redutor Social é um valor fixo a ser subtraído da base de cálculo do IBS e da CBS em operações específicas, visando desonerar a aquisição e a locação de moradias. Na alienação de um bem imóvel residencial novo, a base de cálculo pode ser reduzida em R\$ 100.000. Para a venda de um lote residencial, a redução é de R\$ 30.000. Já nas operações de locação residencial, aplica-se um redutor mensal de R\$ 600 por imóvel.

Por outro lado, o Redutor de Ajuste foi concebido para endereçar a questão do “resíduo tributário” embutido no valor de imóveis adquiridos antes da vigência plena do novo sistema. Como esses imóveis foram adquiridos sob a égide de um sistema cumulativo, sua venda no novo sistema, sem um mecanismo de ajuste, resultaria em uma dupla tributação.

O Redutor de Ajuste, portanto, representa o estoque de tributos antigos contido no ativo e será utilizado para abater a base de cálculo do IBS e da CBS na primeira alienação do imóvel sob o novo regime.

“A legislação estabeleceu redutores sobre a alíquota padrão do IBS e da CBS. Para a maioria das operações com bens imóveis, como alienação e construção, as alíquotas serão reduzidas em 50%. Para as operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis, a redução é ainda mais expressiva, chegando a 70% da alíquota padrão”

Cumprе salientar que, para imóveis de propriedade do contribuinte em 31 de dezembro de 2026, o valor inicial corresponde ao seu custo de aquisição ou, por opção, a um valor de referência.

Para imóveis em construção nessa mesma data, o valor inicial será a soma do valor de aquisição do terreno com os custos de produção incorridos até 1º de janeiro de 2027. Para imóveis adquiridos a partir desta data, o valor inicial é o próprio valor de aquisição.

A estes valores somam-se outros dispêndios, como o ITBI, laudêmios, além das contrapartidas de ordem urbanística e ambiental exigidas pelos entes públicos, como a outorga onerosa do direito de construir, o que representa um importante reconhecimento dos custos reais para a viabilização de empreendimentos.

Igualmente relevante, a legislação estabeleceu redutores sobre a alíquota padrão do IBS e da CBS. Para a maioria das operações com bens imóveis, como alienação e construção, as alíquotas serão reduzidas em

50%. Para as operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis, a redução é ainda mais expressiva, chegando a 70% da alíquota padrão.

Em linha com o princípio da não cumulatividade plena, os contribuintes terão direito a se creditar do IBS e da CBS incidentes sobre a aquisição de bens e serviços utilizados como insumos em suas operações, permitindo-lhes recuperar tributos pagos na cadeia de fornecedores, eliminando o custo tributário oculto.

Para as incorporadoras optantes pelo RET, a transição foi estruturada em três fases. As vendas realizadas até 31.12.2026 continuarão sendo tributadas integralmente pelo sistema atual do RET, mesmo que os recebimentos ocorram em datas posteriores.

Para adesões ao RET entre 1.1.2027 e 31.12.2028, a lei faculta a opção por um regime de transição simplificado, no qual a CBS incidirá de forma cumulativa com alíquotas de 2,08% ou 0,53% (correspondentes às parcelas do PIS/Cofins no RET atual).

Finalmente, a partir de 1.1.2029, todas as novas operações de incorporação passarão a se sujeitar às novas regras, com a incidência de IBS e CBS, direito a créditos e aplicação dos redutores.

No tocante aos contratos de locação, cessão onerosa ou arrendamento celebrados por prazo determinado e firmados até a data de publicação da Lei Complementar 214/2025 (desde que formalmente comprovados), a lei permite a opção por um recolhimento simplificado de IBS e CBS à alíquota de 3,65% sobre a receita bruta.

A duração dessa opção varia conforme a finalidade do contrato: para os residenciais, valerá até 31 de dezembro de 2028 ou até o término do prazo original do contrato, o que ocorrer primeiro; para os não residenciais, a opção se estende por todo o prazo do contrato.

O sucesso desta transição, entretanto, dependerá não apenas da capacidade de adaptação dos contribuintes, mas também de uma regulamentação infralegal clara e objetiva por parte do Comitê Gestor do IBS e da Receita Federal.