

Lacaz Martins,  
Pereira Neto,  
Gurevich  
& Schoueri.

# A Reforma Tributária de IBS/CBS e o Setor Imobiliário



# Regime Específico para Imóveis

## Fato gerador de IBS/CBS

- Operações com imóveis realizadas por contribuinte sujeito ao regime regular de IBS/CBS

## Operações sujeitas ao Regime Específico para Imóveis

- Alienação de imóvel, inclusive de incorporação ou parcelamento
- Ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais sobre imóvel
- Locação, arrendamento, servidão, cessão de uso, direito de passagem
- Serviços de administração e intermediação de imóvel

## Operações excluídas do Regime Específico para Imóveis

- Construção civil

## Ponto de debate

- Possível reestruturação da forma de contratação da construção
- Unificação da tributação de operações diversas (venda, locação e serviços)



# Contribuinte de direito

## Quem é contribuinte sujeito ao regime regular de IBS/CBS

- Alienante do imóvel ou de direito a ele relativo
- Instituidor ou transmitente, por ato oneroso, de direitos reais sobre o imóvel
- Locador ou arrendador de imóvel
- Adquirente em adjudicação, remição e arrematação em hasta pública do imóvel

## Quem não é contribuinte sujeito ao regime regular de IBS/CBS

- Pessoa física no regime regular, se não usar o imóvel de forma preponderante em suas atividades

## Ponto de debate

- Pendente a definição da preponderância (3 vendas no ano? Valor determinado de locação?)

# Base de Cálculo

## Noção geral da base de cálculo

- A base de cálculo é o valor agregado, ou seja, o valor da operação de venda, locação ou serviço, menos redutores de ajuste e social, menos IBS/CBS pagos

## Valor da operação de alienação

- A base de cálculo será o maior entre o valor de referência ou o valor de alienação
- A partir de 2027, o valor de referência constará no Cadastro Imobiliário Brasileiro
- Na falta do valor de referência, o contribuinte deve provar o valor de mercado

## Valor da operação de locação

- A base de cálculo será a locação menos impostos, taxas, emolumentos e condomínio

## Ponto de debate

- Ilegalidade da vinculação da base de cálculo ao valor de referência (Tema 1.113/STJ)
- Inversão do ônus da prova do valor de mercado
- Dedução da taxa de administração na apuração do valor da locação
- Dedução de ITBI, IPTU, outorga onerosa e doações ao Poder Público na apuração do valor de alienação

# Redutor de Ajuste

## Noção geral do redutor de ajuste

- O redutor de ajuste corresponde ao:
  - Valor de referência do imóvel em 31/12/2026, para imóveis adquiridos até esta data
  - O menor entre o valor de aquisição ou o valor de referência, para imóveis adquiridos a partir de 01/01/2027 de alienante não sujeito ao regime regular de IBS/CBS
  - O saldo não utilizado do redutor de ajuste, para imóveis adquiridos a partir de 01/01/2027 de alienante sujeito ao regime regular de IBS/CBS

## Redutor de ajuste na alienação de imóvel

- Na alienação de imóvel, a base de cálculo pode ser reduzida pelo saldo do redutor de ajuste

## Redutor de ajuste na locação de imóvel

- Na locação de imóvel, a base de cálculo pode ser reduzida em  $1/360$  por mês do valor do redutor de ajuste na data da sua constituição

## Ponto de debate

- O valor de referência poderá ser atualizado?
- Por que o redutor de ajuste é o menor entre o valor de aquisição ou o valor de referência, enquanto a base de cálculo é o maior entre o valor de alienação ou o valor de referência?
- Por que a redução levará 30 anos?
- Para fins de repasse na cadeia, o crédito presumido não é melhor do que o redutor da base?

# Redutor Social

## Noção geral do redutor social

- Dedução de R\$ 100.000,00 por imóvel residencial novo alienado

## Ponto de debate

- O valor deveria ser corrigido pela inflação?
- O mesmo valor será aplicado para todo o território nacional?



# Alíquota

Redução em 20% da alíquota padrão de 26,5%,  
totalizando uma alíquota de **21,2%**



# RET de incorporação imobiliária e parcelamento do solo

## 01 Novas alíquotas

	RET Antes	RET Depois
Geral	1,92% de IRPJ/CSL <b>2,08%</b> de PIS/COFINS	1,92% de IRPJ/CSL <b>21,2%</b> de IBS/CBS
PMCMV	0,47% de IRPJ/CSL <b>0,53%</b> de PIS/COFINS	0,47% de IRPJ/CSL <b>21,2%</b> de IBS/CBS

## 02 Novo regime

Na alienação das unidades imobiliárias, IBS/CBS serão devidos em cada pagamento ou quando o pagamento se tornar devido, o que ocorrer primeiro (**regime de competência**)

## 03 Ponto de debate

- Quem já manifestou a opção irrevogável pelo RET será afetado pelas novas alíquotas?
- Será necessário recolher IBS/CBS sobre parcelas vencidas, ainda que inadimplidas?



# RET de incorporação imobiliária e parcelamento do solo (cont.)

04

## Apuração por obra

A apuração de IBS/CBS será feita para cada empreendimento de construção civil, vinculada a um CNPJ ou CPF específico, considerando cada obra de construção civil como um centro de custo distinto

05

## Saldo credor de IBS/CBS

É vedado qualquer pedido de ressarcimento do saldo credor de IBS/CBS durante a construção da obra. Eventual saldo credor poderá ser objeto de pedido de ressarcimento após a conclusão da obra e a emissão do “habite-se” ou, opcionalmente, ser compensado com os valores de IBS/CBS relativos a outras operações tributadas do contribuinte

# Transição de PIS/COFINS para CBS

## Créditos de PIS/COFINS com base na depreciação

Os créditos de PIS/COFINS que, até a extinção desses tributos, estiverem sendo apropriados com base na depreciação deverão permanecer sendo apropriados como créditos presumidos da CBS.

# Cálculo

		Locação	Venda residencial usado ou comercial	Venda residencial novo
01	Base de cálculo	Aluguel	Valor da venda ou de referência	Valor da venda ou de referência
02	Redutor de Ajuste	1/360 do valor do redutor de ajuste	Saldo do redutor de ajuste	Saldo do redutor de ajuste
03	Redutor Social	N/A	N/A	R\$ 100.000,00
04	Alíquota	21,2%	21,2%	21,2%
05	Créditos de IBS/CBS pagos	Sim	Sim	Sim



# Coletiva de Imprensa

**“A tributação imobiliária será mais progressiva. Se hoje a progressividade se manifesta na diferença entre as alíquotas do RET, sendo 4% para incorporações em geral e 1% para PMCMV, amanhã provavelmente a tributação será reduzida para imóveis PMCMV e aumentada para imóveis de alto padrão.”**

**E o imóvel de médio padrão?**

# Fundos de Investimento Imobiliário



Os fundos de investimento são considerados fornecedores e, como tais, contribuintes de IBS/CBS.

As operações de venda e locação de Imóveis pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se ao regime específico de incidência de IBS/CBS previsto para operações com Imóveis realizadas por contribuinte sujeito ao regime regular de IBS/CBS.

# Shopping centers

## Condomínio edilício

O condomínio edilício não é contribuinte de IBS/CBS, mas pode optar pelo regime regular de IBS/CBS, caso em que o IBS e a CBS incidirão sobre todas as taxas e demais valores cobrados pelo condomínio dos seus condôminos.

## Simple Nacional dos lojistas

Os lojistas optantes pelo Simples Nacional ficarão sujeitos às regras deste regime e, salvo se exercerem a opção de apurar e recolher IBS/CBS pelo regime regular, não poderão apropriar créditos desses tributos pagos sobre as operações de locação de imóvel nos shopping centers.



**Lacaz Martins,  
Pereira Neto,  
Gurevich  
& Schoueri.**

Ricardo Lacaz Martins

[lacaz@lacazmartins.com.br](mailto:lacaz@lacazmartins.com.br)