

REGIME ESPECÍFICO DE BENS IMÓVEIS

Danielle Eugenie Migoto Ferrari Fratini¹

SUMÁRIO: 1. Introdução; 2. Os princípios da Reforma Tributária aplicados às operações com bens imóveis; 2.1 Princípio da neutralidade; 2.2 Princípio da não cumulatividade; 3. Regimes específicos e diferenciados de tributação; 4. A tributação do setor imobiliário; 4.1. Fundamentos para o enquadramento do setor no regime específico; 4.2. O modelo brasileiro de IVA nas operações com bens imóveis; 4.2.1. Operações com bens imóveis entre partes relacionadas; 5. O regime específico de tributação das operações com bens imóveis; 5.1. Hipótese de incidência; 5.2 Contribuinte; 5.3 Fato gerador; 5.4 Base de cálculo; 5.4.1 Valor de referência; 5.4.2 Redutor de ajuste; 5.4.3 Redutor social; 5.5 Alíquota; 5.6 Regime de transição; 6. Conclusão; Referências bibliográficas.

RESUMO: O escopo deste trabalho é compreender o regime jurídico específico aplicável nas operações com bens imóveis, previsto na LC 214/2025, por meio do exame da nova ordem tributária e das adaptações que foram necessárias para tributar o importante setor da economia. Partindo de alguns dos princípios basilares aplicáveis à tributação sobre o consumo, será analisada sua compatibilidade com as especificidades das operações que envolvem bens imóveis. Dadas as necessárias peculiaridades do setor, partiu-se da diferenciação do seu regime específico para os regimes diferenciados, uma vez que em ambos houve a necessidade de adaptabilidade das regras padrão. A partir do regime específico, foram serão analisadas todas as alterações impostas pela LC 214/2025 que diferenciam o IVA aplicado às operações com bens imóveis do IVA padrão aplicado às demais operações com bens e serviços. Finalmente, foram trazidas ao debate algumas questões que merecem provocação.

Palavras-chave: IBS. CBS. Regimes Específicos. Operações com Bens Imóveis.

¹ Procuradora do Estado. Mestre em Direito Tributário pela Fundação Getúlio Vargas (FGV/SP). Especialista em Direito Administrativo pela Pontifícia Universidade Católica (PUC/SP). Juíza do Tribunal de Impostos e Taxas (TIT) nos biênios 2020/2021 e 2022/2023.

1. INTRODUÇÃO

Com a promulgação da Emenda Constitucional nº 132/2023 e sua regulamentação pela Lei Complementar nº 214/2025, o modelo de tributação sobre o consumo passa por uma reestruturação que desafia paradigmas consolidados na estrutura tributária brasileira.

A reforma enfrentou o complexo e intrincado sistema tributário sobre o consumo que representa um dos grandes obstáculos para o desenvolvimento econômico e competitividade do Brasil com os demais países do mundo. O desafio proposto era trazer neutralidade, simplicidade, eficiência econômica para as operações, além da justiça fiscal.

O novo modelo criou dois impostos em substituição a quatro tributos hoje existentes: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), em substituição ao Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) estadual e ao Imposto Sobre Serviços (ISS) municipal, e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), em substituição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (Cofins). Embora pudesse ser mais simplificada como se pretendia no início, com a união de todos os tributos em apenas um, politicamente foi possível repartir essas competências, entre União de um lado com a CBS, e o IBS para os Estados e Municípios.

A reforma foi um pouco além e trouxe também algumas mudanças com relação ao Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMs) e ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), mas que não serão tratadas aqui por não serem objeto deste artigo.

O modelo escolhido para a alteração da atual tributação do consumo foi o Imposto sobre Valor Agregado (IVA), adotado em praticamente todo o mundo. A não cumulatividade é princípio estruturante do IVA, na medida em que assegura a incidência do tributo apenas sobre o valor adicionado em cada etapa da cadeia econômica, vedando a tributação em cascata e garantindo a neutralidade fiscal.

O modelo idealizado para o IVA pressupunha a sua aplicação uniforme e uma base de incidência ampla, de modo a alcançar todas as operações envolvendo bens e serviços. Todavia, determinadas atividades e setores, em razão de suas peculiaridades econômicas ou sociais, foram submetidos a regimes diferenciados ou específicos de tributação, afastando-se parcialmente da sistemática geral do imposto.

Dessa forma, embora o IVA tenha sido concebido como um tributo de aplicação ampla e uniforme, com base na neutralidade e na não cumulatividade, a realidade impôs a necessidade de adaptações. A criação de regimes diferenciados e específicos evidencia a contraposição entre a busca por simplicidade e eficiência tributária e a complexidade inerente a determinadas atividades econômicas. Neste contexto, o presente artigo tem por objetivo analisar o regime específico aplicável às operações com bens imóveis.

2. OS PRINCÍPIOS DA REFORMA TRIBUTÁRIA APLICADOS ÀS OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

A Reforma Tributária brasileira, ao propor a substituição de tributos sobre o consumo por um modelo de IVA, incluiu expressamente os princípios como a simplicidade, a transparência, a justiça tributária, a cooperação como fundamentais para o novo sistema. Esses princípios aplicam-se indistintamente tanto para a tributação de bens e consumos de maneira geral, como para os regimes especiais de tributação.

Para além dos princípios informados, porém, há outros que alicerçam os tributos sobre o consumo, e que, no caso específico das operações com bens imóveis, destacam-se pela sua relevância e potencial de controvérsia: os princípios da não cumulatividade e da neutralidade, que serão objeto de análise mais aprofundada nesta parte introdutória, dada sua centralidade na conformação do regime específico aplicável ao setor.

2.1 Princípio da neutralidade

A neutralidade é amplamente reconhecida como um dos princípios estruturantes do IVA, sendo essencial para garantir que a tributação sobre o consumo não interfira nas decisões econômicas dos agentes econômicos. Quer dizer, os contribuintes não devem fazer suas escolhas pautadas na tributação pelo IVA.

A neutralidade impõe que o sistema tributário não favoreça ou desfavoreça determinados bens, serviços, setores ou modelos de negócio em razão da tributação incidente sobre eles, assegurando que as escolhas dos contribuintes sejam guiadas por critérios econômicos e não por distorções fiscais.

2.2 Princípio da não cumulatividade

A não cumulatividade é um dos fundamentos mais relevantes do IVA, responsável por assegurar que o tributo incida apenas sobre o valor efetivamente agregado em cada etapa da cadeia econômica. Esse princípio visa eliminar a incidência em cascata, permitindo que o contribuinte compense o imposto pago nas operações anteriores com aquele devido nas operações subsequentes.

No modelo ideal de IVA, a não cumulatividade é plena e irrestrita, garantindo que o imposto não represente um custo para as empresas, mas apenas um ônus para o consumidor final.

Entretanto, a aplicação da não cumulatividade no setor imobiliário apresenta particularidades que desafiam sua integral aplicabilidade. A complexidade das operações, a multiplicidade de agentes envolvidos e a existência de regimes específicos podem resultar em restrições ao aproveitamento de créditos.

Foi justamente nesse contexto que se estruturou o regime específico aplicável às operações com bens imóveis: como uma tentativa de preservar a não cumulatividade, adaptando-a às particularidades do setor. Ao estabelecer regras próprias de apuração e creditamento, esse regime visa impedir a cumulatividade que poderia surgir da aplicação inadequada do modelo padrão, garantindo maior coerência com os princípios da Reforma Tributária.

3. REGIMES ESPECÍFICOS E DIFERENCIADOS DE TRIBUTAÇÃO

A promulgação da Reforma Tributária no Brasil representa um marco significativo na reestruturação do sistema fiscal, com o objetivo de simplificar a tributação sobre o consumo, aumentar a transparência e reduzir distorções econômicas. Nesse novo arranjo, o IVA surge como instrumento que adota um modelo de apuração uniforme para a maioria dos setores produtivos. Contudo, reconhecendo as especificidades de determinadas atividades econômicas, o legislador previu regimes diferenciados de tributação, cujas metodologias de apuração e/ou recolhimento se afastam do modelo padrão aplicável aos demais segmentos econômicos.

O regime específico não significa necessariamente ser mais benéfico, mas um regime com regras próprias de tributação, que demanda adaptações em decorrência das peculiaridades de alguns setores da economia².

Geralmente, envolvem regras próprias de base de cálculo, periodicidade ou substituição tributária, como os setores de combustíveis e lubrificantes, serviços financeiros, planos de assistência à saúde, operações com bens imóveis, serviços de hotelaria, parques de diversão e similares, e serviços de transporte coletivo de passageiros.

Nos regimes diferenciados, por sua vez, há previsão de favorecimento para determinados bens e serviços, com redução da tributação, conforme explica Daniel Loria, diretor da Secretaria Extraordinária da Reforma Tributária do Ministério da Fazenda (SERT/MF)³: “Os segmentos enquadrados na fatia de ‘regimes diferenciados’, portanto, contarão com impostos mais baixos. ‘Regime diferenciado é redutor de alíquota’, e cuja elegibilidade foi eminentemente política”.

Os regimes diferenciados, em regra, mantêm a estrutura geral do IVA, mas possuem redução de alíquota, isenção ou tratamento simplificado, visando proteger setores sensíveis ou com relevância social, como educação, saúde, produtos da cesta básica, transporte coletivo urbano e metropolitano, atividades intelectuais de natureza científica, literária ou artística, como advogados, engenheiros, arquitetos, contadores etc., com redução de 30% na alíquota.

Todas essas distinções/customizações dos regimes específicos do IBS e da CBS foram previstas na Lei Complementar nº 214, que definiu entre os arts. 172 e 307, os setores ou atividades que terão modelo próprio de tributação, com alíquotas específicas ou diferenciadas, diminuição da base de cálculo ou mudança nas regras de apuração de créditos, além de previsões específicas de isenções.

2 “Em geral, regimes específicos de tributação são previstos quando imperativos de ordem técnica decorrentes de peculiaridades de alguns setores da economia impedem, dificultam ou tronam injusta a tributação sistemática geral do IVA”. ALEXANDRE, Ricardo, ARRUDA Tatiane Costa. **Reforma Tributária: a nova tributação do consumo no Brasil**. São Paulo: JusPodivm, 2024.

3 FAZENDA DETALHA CARACTERÍSTICAS dos regimes diferenciados e específicos em audiência pública no Senado. Ministério da Fazenda, Brasília, DF, 24 set. 2024. Disponível em: <https://www.gov.br/fazenda/pt-br/assuntos/noticias/2024/setembro/fazenda-detalha-caracteristicas-dos-regimes-diferenciados-e-especificos-em-audiencia-publica-no-senado>. Acesso em: 23 jun. 2025.

Ainda segundo Daniel Loria⁴: “Por que chamamos de diferenciados, de um lado, e específicos, do outro? Os específicos nasceram para aqueles setores que não se encaixam muito bem como uma atividade produtiva ‘normal’, vamos dizer assim, para o qual o IVA foi pensado”.

A instituição de um regime específico para as operações com bens imóveis, conforme previsto na Lei Complementar nº 214/2025, justifica-se não apenas pela complexidade e diversidade das operações envolvidas, como alienação, locação, cessão onerosa, arrendamento e construção, mas também pela relevância do setor para a economia nacional.

O mercado imobiliário é responsável por uma parcela significativa do Produto Interno Bruto (PIB) e emprega muitos trabalhadores, sendo, portanto, sensível a alterações na carga tributária. Nesse contexto, é salutar a manutenção de carga tributária compatível com a atualmente praticada, a fim de garantir a estabilidade do setor e evitar impactos negativos sobre o investimento, o emprego e a atividade econômica.

Para tanto, a legislação buscou, assim, calibrar a tributação por meio de reduções de alíquota e de definição de critérios diferenciados e objetivos para a inclusão de pessoas físicas no regime, que não poderiam se submeter à mesma carga tributária das pessoas jurídicas que exercem atividades imobiliárias de forma empresarial e habitual.

Portanto, diante da relevância econômica e social do setor imobiliário, bem como das particularidades que o distinguem das demais atividades econômicas, a criação de um regime específico de tributação revelou-se uma medida necessária para assegurar equilíbrio fiscal e segurança jurídica. Encerrada esta análise introdutória sobre os fundamentos e objetivos dos regimes específicos no contexto da Reforma Tributária, passa-se, a seguir, ao exame detalhado do regime aplicável às operações com bens imóveis.

4. A TRIBUTAÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO

4.1 Fundamentos para o enquadramento do setor no regime específico

A regulamentação do regime específico de tributação das operações com bens imóveis delineado pela Lei Complementar nº 214/2025,

⁴ Ibid.

demandas particular atenção em razão das peculiaridades que envolvem as operações com bens imóveis.

Este artigo tem por objetivo examinar, de forma sistemática, os elementos estruturantes desse regime, incluindo os critérios de incidência, as alíquotas diferenciadas, os fatores de redução e os mecanismos de inclusão de pessoas físicas.

A análise evidencia como o legislador procurou equilibrar a arrecadação com a preservação da atividade econômica no setor imobiliário, respeitando os princípios da neutralidade e da não-cumulatividade. É o que destaca Melina Rocha⁵, que atua como consultora externa assessorando a Secretaria Extraordinária da Reforma Tributária (Sert) do Ministério da Fazenda desde 2023:

A Reforma Tributária, ao criar um sistema dual de tributação baseado no IVA, busca maior neutralidade, simplicidade e eficiência econômica para todas as operações, mas especialmente para as operações com bens imóveis. As especificidades do setor imobiliário fizeram com que a Emenda Constitucional nº 132/23 trouxesse previsão de um regime específico para estas operações e o modelo detalhado previsto na Lei Complementar nº 214/25 foi elaborado para não gerar distorções econômicas e para garantir uma maior segurança jurídica aos agentes do mercado.

A tributação de operações com bens imóveis tem diferente roupagem nos demais países que adotam o IVA como imposto sobre o consumo. Nos países que adotam o “IVA moderno”⁶, o IVA se aplica na construção e somente na primeira alienação de imóveis residenciais novos, deixando de serem tributadas operações de alienação de bens imóveis antigos e de locação de longa duração. Neste modelo, há ausência de tributação de todo o estoque existente.

5 Fala da doutora e mestra Melina Rocha, constante do prefácio da obra: VALENTIN, Jefferson. *IBS e CBS em operações com bens imóveis: desafios e perspectivas da tributação no setor imobiliário*. São Paulo: Max Limonad, 2025.

6 Satya Poddar, no artigo “Taxation of Housing under a VAT”, apresenta quatro modelos de imposto sobre valor agregado para bens imóveis: IVA moderno, Tributação abrangente, Isenção de Locações residenciais e Isenção Geral. *Ibid.*, p. 25-26.

Em outros países, tanto a venda de imóveis, novos ou usados, quanto a locação, ambos para fins comerciais, são tributadas pelo IVA, uma vez que essas operações permitem o creditamento, eliminando, assim, a cumulatividade. Embora se reconheça a simplicidade operacional do modelo conhecido como “Isenção Geral”, é preciso admitir que ele resulta em subtributação e contraria o princípio da neutralidade, ao incentivar determinados comportamentos econômicos, como a autoconstrução.

O Brasil, contudo, adota um modelo único, tributando as operações com bens imóveis, novos ou usados, de acordo a qualificação do sujeito passivo, complementando a própria hipótese de incidência⁷. Como será visto a seguir, esse regime é aplicável aos contribuintes do regime regular do IBS e CBS, ou seja, aqueles que têm essas operações como atividade econômica preponderante. Portanto, as operações realizadas entre pessoas físicas, em regra, não serão tributadas, desde que se adequem a alguns condicionantes, como será explicado em item próprio.

4.2. O modelo brasileiro de IVA nas operações com bens imóveis

O IVA brasileiro idealizado na EC nº 132/2023 é composto de dois tributos: a Contribuição sobre Bens e Serviços, de titularidade ativa da União e que veio substituir as contribuições sociais PIS e Cofins, e o Imposto sobre Bens e Serviços, de titularidade dos Estados, Municípios

7 Nesse sentido, Fernanda Bardichia Pilat Yamamoto explicou muito bem como a sujeição passiva acaba por complementar a própria hipótese de incidência: “Por exemplo, uma pessoa física que vende um bem pessoal para um conhecido, em tese pratica uma operação onerosa envolvendo bem e se enquadraria na hipótese de incidência da CBS e IBS. Todavia, por não se enquadrar no conceito de sujeito passivo que, conforme se analisará adiante, em regra é o fornecedor que exerce atividade econômica, a ausência de sua qualificação como contribuinte afasta a exação, de modo que a obrigação tributária não surge. A propósito, experiências internacionais da tributação sobre o consumo tratam o fato gerador e sujeição passiva em um mesmo capítulo normativo, o que, contudo, não foi opção do legislador pátrio. De todo modo, a constatação de que a hipótese de incidência e o sujeito passivo terem sido tratados em capítulos diferentes pela LC 214/2025 não afasta a conclusão de que a sujeição passiva, de fato, tem o condão de conduzir a uma verdadeira complementação da própria hipótese de incidência ao limitar o amplíssimo o aspecto material antecedente da norma tributária impositiva, sendo elemento essencial para o surgimento da própria obrigação”. YAMAMOTO, Fernanda Bardichia Pilat. Análise sobre o sujeito passivo do IBS e CBS: contribuintes, responsáveis tributários e a situação das plataformas digitais. In: HOFFMANN, Susy Gomes; NUNES, Renato; CHRISTIANO, Carla Tredici; PEIXOTO, Marcelo Magalhães (coord.). *Reforma Tributária – IBS e CBS na Constituição Federal e na Lei Complementar nº 214/2025*. Série “Curso de Extensão da APET”. São Paulo: MP Editora, 2025, p. 227-250.

e Distrito Federal, em substituição ao ICMS estadual e ISS municipal, o que por si só já gera uma maior complexidade, em oposição à simplicidade desejada com a Reforma Tributária.

Por essa razão, também, foi necessário acomodar o novo desenho normativo idealizado em substituição às diferentes estruturas dos tributos anteriores, o que ocorreu por meio de subdivisões, seja em razão dos diversos setores econômicos que de algum modo realizam operações com bens imóveis (daí a amplitude desse regime específico), seja em razão do sujeito passivo envolvido na operação (física ou jurídica).

A Emenda Constitucional nº 132/2023 inseriu o artigo 156-A na Constituição Federal⁸, instituindo no seu § 6º um regime específico de tributação previsto em lei complementar para “operações com bens imóveis”⁹.

Utilizando a expressão em sentido amplo, abarcou as seguintes atividades: construção e incorporação imobiliária, parcelamento do solo e alienação de bem imóvel, locação e arrendamento de bem imóvel, e administração e intermediação de bem imóvel.

Em razão da sua abrangência e a fim de atender as peculiaridades de cada “subsetor”, a Constituição previu a flexibilização das regras gerais do IVA nacional, criando um singular desenho normativo que permitiu a adoção de alíquotas diferenciadas, a criação de exceções ao princípio da cumulatividade e o estabelecimento de alíquotas fixas. Além disso, inseriu dentro do setor operações com bens imóveis atividades intermediárias do setor, como a incorporação e a administração imobiliária.

8 BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 28 jun. 2025.

9 Art. 10. Para fins do disposto no inciso II do § 6º do art. 156-A da Constituição Federal, consideram-se:

[...]

II – operações com bens imóveis:

- a) construção e incorporação imobiliária;
- b) parcelamento do solo e alienação de bem imóvel;
- c) locação e arrendamento de bem imóvel;

d) administração e intermediação de bem imóvel. BRASIL. Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023. Altera o Sistema Tributário Nacional. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21 dez. 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc132.htm. Acesso em: 4 nov. 2025.

Em que pese as disposições sobre as operações sobre bens imóveis terem vindo dispostas em capítulo próprio dentro do título dos regimes específicos do IBS e da CBS¹⁰, há normas gerais que se aplicam e se integram às normas próprias do setor.

O art. 5º da LC 214/2025, que prevê a incidência do IBS e da CBS para fornecimento de bens de forma não onerosa, inserido dentro das normas gerais, serve como exemplo. O dispositivo, entendido como antielisivo, pode impactar também as operações com bens imóveis, e, portanto, também integra seu regime específico.

Jefferson Valentim traz importante lição sobre o tema, explicando que a transmissão de bens, pelo contribuinte, a sócios ou acionistas por meio de dividendos ou outra forma de remuneração poderia, na verdade, simular a aquisição e transferência de imóveis com o indevido aproveitamento de crédito tributário¹¹.

Em seguida, o autor traz a mesma preocupação com relação às operações entre partes relacionadas, aduzindo que “a regra antielisiva mais significativa do artigo 5º, contudo, refere-se aos fornecimentos não onerosos ou realizados a valores inferiores ao de mercado entre contribuintes e partes relacionadas”¹².

10 TÍTULO V – DOS REGIMES ESPECÍFICOS DO IBS E DA CBS (arts. 172 a 307)

CAPÍTULO V – DOS BENS IMÓVEIS (arts. 251 a 270). BRASIL. Lei Complementar nº 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.. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 16 jan. 2025. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp214.htm. Acesso em: 28 jun. 2025.

11 Confira-se as ponderações do autor: “Uma das situações previstas no inciso III do artigo 5º diz respeito à transmissão, pelo contribuinte, de bens para sócios ou acionistas que não estejam no regime regular, realizada por meio de devolução de capital, dividendos “in natura” ou outras formas de remuneração (como pró-labore ou juros sobre capital próprio). Esse dispositivo visa impedir que empresas adquiram imóveis, aproveitem créditos e posteriormente transfiram esses imóveis aos sócios para uso pessoal (como residência) ou exploração econômica, em substituição ao pagamento em dinheiro. Conforme estabelecido, caso a empresa adquira ou construa imóveis e os forneça aos sócios a título de pagamento de dividendos ou qualquer outro tipo de remuneração, haverá incidência do IBS e da CBS”. VALENTIN, Jefferson. *IBS e CBS em operações com bens imóveis: desafios e perspectivas da tributação no setor imobiliário*. São Paulo: Max Limonad, 2025, p. 39.

12 Ibid., p. 40.

No que se refere às operações com bens imóveis entre partes relacionadas, além da norma prevista no art. 5º, a Lei Complementar nº 214/2015 detalha, em seus parágrafos, as situações que caracterizam a existência de relação entre as partes. Destaca-se, ainda, o § 4º do art. 12, que estabelece uma definição específica sobre a base de cálculo aplicável nessas operações.

Embora essas disposições estejam inseridas na parte geral da legislação, elas se aplicam diretamente ao regime de tributação de bens imóveis. Isso porque o regime específico não deve ser interpretado de forma isolada, mas sim em consonância com o sistema tributário como um todo, garantindo coerência na aplicação das normas.

4.2.1. Operações com bens imóveis entre partes relacionadas

Como adiantado no item precedente, o art. 5º da Lei Complementar nº 214/2025 estabelece hipóteses de incidência do IBS e da CBS sobre fornecimento de bens de forma não onerosa, além das regras gerais de incidência previstas no art. 4º da mesma lei.

Entre as hipóteses previstas, o fornecimento não oneroso de bens imóveis entre partes relacionadas ganhou destaque, e por isso também será objeto de um breve apontamento neste artigo.

A previsão tem por finalidade impedir a simulação de fornecimento não oneroso, ou realizado por valor inferior ao de mercado, de bem adquirido pelo contribuinte à parte relacionada, aproveitando-se da não cumulatividade que norteia o sistema.

O art. 5º encara a problemática e aborda as situações em que se caracteriza a relação entre as partes relacionadas¹³.

13 É importante colacionar a norma a fim de explicitar o que são partes relacionadas para os fins da Lei Complementar nº 214/2025:

Art. 5º. O IBS e a CBS também incidem sobre as seguintes operações:

[...]

§ 2º Para fins do disposto nesta Lei Complementar, considera-se que as partes são relacionadas quando no mínimo uma delas estiver sujeita à influência, exercida direta ou indiretamente por outra parte, que possa levar ao estabelecimento de termos e de condições em suas transações que divirjam daqueles que seriam estabelecidos entre partes não relacionadas em transações comparáveis.

Além da hipótese de incidência, a base de cálculo da tributação também recebeu destaque para as operações envolvendo partes relacionadas. O § 4º do art. 12 definiu que a base de cálculo, em tais casos, é comparável ao valor praticado entre partes não relacionadas, ou seja, o valor de mercado do bem, valor que seria negociado entre partes não relacionadas no mercado.

Mas não são somente a hipótese de incidência e base de cálculo que merecem atenção quando se trata de operações com bens imóveis envolvendo partes relacionadas. O princípio da não-cumulatividade, que já foi objeto de análise neste artigo por se tratar de princípio basilar do IVA, também ganha contorno especial na hipótese.

Isso porque quando o art. 47¹⁴ da Lei Complementar nº 214/2025 trata da apropriação de créditos do IBS e da CBS, excetua expressamente a possibilidade em se tratando de operação com bens de uso e

§ 3º São consideradas partes relacionadas, sem prejuízo de outras hipóteses que se enquadrem no disposto no § 2º deste artigo:

I – o controlador e as suas controladas;

II – as coligadas;

III – as entidades incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas ou que seriam incluídas caso o controlador final do grupo multinacional de que façam parte preparasse tais demonstrações se o seu capital fosse negociado nos mercados de valores mobiliários de sua jurisdição de residência;

IV – as entidades, quando uma delas possuir o direito de receber, direta ou indiretamente, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) dos lucros da outra ou de seus ativos em caso de liquidação;

V – as entidades que estiverem, direta ou indiretamente, sob controle comum ou em que o mesmo sócio, acionista ou titular detiver 20% (vinte por cento) ou mais do capital social de cada uma;

VI – as entidades em que os mesmos sócios ou acionistas, ou os seus cônjuges, companheiros, parentes, consanguíneos ou afins, até o terceiro grau, detiverem no mínimo 20% (vinte por cento) do capital social de cada uma; e

VII – a entidade e a pessoa física que for cônjuge, companheiro ou parente, consanguíneo ou afim, até o terceiro grau, de conselheiro, de diretor ou de controlador daquela entidade.

§ 4º Para fins da definição de partes relacionadas, o termo entidade compreende as pessoas físicas e jurídicas e as entidades sem personalidade jurídica. BRASIL. Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025. Op. cit.

14 Art. 47. O contribuinte sujeito ao regime regular poderá apropriar créditos do IBS e da CBS quando ocorrer a extinção por qualquer das modalidades previstas no art. 27 dos débitos relativos às operações em que seja adquirente, excetuadas exclusivamente aquelas consideradas de uso ou consumo pessoal, nos termos do art. 57 desta Lei Complementar, e as demais hipóteses previstas nesta Lei Complementar. Ibid., grifo nosso).

consumo pessoal nos termos do art. 57 da lei¹⁵, que por sua vez prevê como hipótese de uso e consumo pessoal justamente os bens ou serviços adquiridos e fornecidos de maneira não onerosa ou por valor inferior ao praticado no mercado, para determinadas pessoas físicas, dentre as quais se incluem sócios, acionistas, cônjuges, companheiros ou parentes, ou seja, aqueles previstos como partes relacionadas no art. 5º da lei.

Surgem questionamentos quanto à vedação de apropriação de créditos na hipótese de uso e consumo pessoal, porque se a lei prevê que há incidência do IBS e da CBS, por consequência do sistema de tributação pelo IVA, deveria se permitir a apropriação de créditos, atendendo-se ao princípio da não-cumulatividade¹⁶.

15 Art. 57. Consideram-se de uso ou consumo pessoal:

[...]

II – os bens e serviços adquiridos ou produzidos pelo contribuinte e fornecidos de forma não onerosa ou a valor inferior ao de mercado para:

- a) o próprio contribuinte, quando este for pessoa física;
- b) as pessoas físicas que sejam sócios, acionistas, administradores e membros de conselhos de administração e fiscal e comitês de assessoramento do conselho de administração do contribuinte previstos em lei;
- c) os empregados dos contribuintes de que tratam as alíneas “a” e “b” deste inciso; e
- d) os cônjuges, companheiros ou parentes, consanguíneos ou afins, até o terceiro grau, das pessoas físicas referidas nas alíneas “a”, “b” e “c” deste inciso.

§ 1º Para fins do inciso II do *caput* deste artigo, consideram-se bens e serviços de uso ou consumo pessoal, entre outros:

I – bem imóvel residencial e os demais bens e serviços relacionados à sua aquisição e manutenção. *Ibid.*

16 Jefferson Valentin exemplifica muito bem a incompatibilidade entre a incidência do IVA e a vedação ao crédito na hipótese de fornecimento entre partes relacionadas de bens destinados ao uso e consumo pessoal: “Quanto a incidência no fornecimento não oneroso a partes relacionadas, como já citado anteriormente, temos que há uma possível incongruência se a aquisição do bem destinado a tal fornecimento também se caracterizar, nos termos da Lei Complementar, como uso e consumo pessoal. Imaginemos, por exemplo, uma empresa que cede em comodato um imóvel para moradia de um sócio. Pelo artigo 57, inciso II, alínea “b”, § 1º, I, e § 5º, não haveria direito ao crédito. No entanto, por força do artigo 5º, inciso IV, § 3º, inciso VII e § 4º, haveria incidência no fornecimento. Ora, em nome do princípio da não-cumulatividade, se o fornecimento é tributado, deve ser garantido o direito ao crédito do imposto incidente na aquisição do imóvel vem como na aquisição de insumos exigidos direta ou indiretamente para tal fornecimento [...].” VALENTIN, Op. cit., p. 61.

5. O REGIME ESPECÍFICO DE TRIBUTAÇÃO DAS OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

5.1. Hipótese de incidência

O art. 252 da Lei Complementar nº 214/2025 estabelece as hipóteses de incidência do IBS e da CBS sobre as operações com bens imóveis¹⁷:

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.

O mesmo dispositivo dispõe as hipóteses de não incidência do IBS e da CBS:

§ 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;
- II – na constituição ou transmissão de direitos reais de garantia; e
- 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.¹⁸

O texto exclui a incidência do IBS e da CBS nas operações de permuta de bens imóveis, exceto sobre a torna (se houver), o que significa dizer que só será tributada a diferença em dinheiro paga por uma das partes quando os imóveis envolvidos na troca têm valores diferentes.

17 BRASIL. Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025. Op. cit.

18 Ibid.

Embora a permuta seja consideração uma operação onerosa de fornecimento de bens, o texto final da lei complementar excluiu a incidência do IBS e da CBS a fim de preservar a neutralidade, sobretudo se se considerar uma permuta que poderia envolver uma parte contribuinte, caso em que haveria direito a creditamento sobre o valor da operação, e outra não contribuinte.

Diferente do que ocorre com a tributação pelo ITBI, quando há a incidência do imposto sobre o valor de ambos os imóveis em sua integralidade, o IVA incide somente sobre eventual diferença a ser paga entre os contratantes, o que acaba por distingui-los, e por essa razão, ou seja, não haveria que se falar em bitributação.

Também há exclusão da incidência sobre os direitos reais de garantia, que são direitos sobre bens que asseguram o cumprimento de uma obrigação, dando ao credor o direito de executar o bem em caso de inadimplência, como o penhor, a hipoteca e a anticrese. A não incidência do IVA se dá em razão de não se tratar de um fornecimento de bem ou serviço.

O mesmo dispositivo excluiu a incidência do IVA, ainda, sobre as operações realizadas por organizações gestoras de fundo patrimonial para fins de investimento do fundo patrimonial.

Mas não é só. A LC 214/2025 também previu a não incidência do IBS e da CBS em operações realizadas por pessoas físicas, desde que cumpridas as condições que as exclua da condição de contribuinte.

O art. 251 estabeleceu critérios quantitativos de receita ou de operações para definir a sujeição passiva da pessoa física, presumindo que esses parâmetros sejam suficientes para caracterizar as operações como parte de sua atividade econômica.

De acordo com a norma¹⁹, pessoas físicas que realizam operações com imóveis somente serão contribuintes do IBS e da CBS nas seguintes

19 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.

§ 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:

hipóteses: a) se na locação, no ano-calendário anterior, sua receita tiver superado R\$ 240.000,00, e cumulativamente, b) se na alienação e cessão de direitos de bens imóveis, tenha realizado operações com mais de três imóveis distintos que sejam de sua propriedade há menos de cinco anos, ou que tenha realizado ainda que somente uma operação de imóvel que tenha construído há menos de cinco anos.

Caso, contudo, esse valor tenha superado o limite estabelecido, a pessoa física é considerada contribuinte para o exercício seguinte.

Na locação, quando o limite é ultrapassado em mais de 20%, ou seja, se a receita tiver superado R\$ 288.000,00, a pessoa física é considerada contribuinte do IBS e da CBS e deve ser tributada no próprio ano-calendário.

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;

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.

§ 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 previsto nos incisos II e III do § 1º deste artigo; e

II – 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.

§ 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.

§ 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 cuius* ou pelo doador.

§ 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.

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

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

Oportuno lembrar que a lei estabeleceu que a locação de imóvel com prazo inferior a 90 dias deve ser tributada com as mesmas regras da tributação aplicáveis aos serviços de hotelaria, não se aplicando as disposições do regime específico de bens imóveis²⁰.

Em caso de alienação e cessão de direitos de bens imóveis, superado o limite estabelecido, a incidência do IVA também se dá no próprio ano-calendário.

Nota-se que a lei complementar procurou excluir a incidência do IBS e da CBS nas operações realizadas por pessoas físicas, ressalvando somente a hipótese de restar configurada habitualidade ou volume que denotem se tratar de atividade econômica.

5.2 Contribuinte

O art. 21 da LC 214/2025²¹ elenca o rol de contribuintes do IBS e da CBS, apontando como regra geral o fornecedor que, alternativamente, realizar operações: “a) no desenvolvimento de atividade econômica; b) de modo habitual ou em volume que caracterize atividade econômica; ou c) de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada”.

Nos restringimos às hipóteses dispostas no inciso I do art. 21 da lei, que circunscreve o enquadramento do contribuinte como aquele que pratica operações onerosas com bens e serviços de forma habitual, que

20 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. Ibid.

21 Art. 21. É contribuinte do IBS e da CBS:

I – o fornecedor que realizar operações:

a) no desenvolvimento de atividade econômica;
b) de modo habitual ou em volume que caracterize atividade econômica; ou
c) de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada;

II – o adquirente, ainda que não enquadrado no inciso I deste *caput*, na aquisição de bem:

a) apreendido ou abandonado, em licitação promovida pelo poder público; ou
b) em leilão judicial;

III – o importador;

IV – aquele previsto expressamente em outras hipóteses nesta Lei Complementar. Ibid.

tenha a operação como sua atividade econômica ou a realize de forma profissional, afastando, assim, a hipótese da pessoa física que, eventualmente, vende um bem de uso próprio a alguém. Para que seja caracterizada como sujeito passivo, é necessário que ela exerça uma atividade econômica, o que inclui a prática habitual ou a realização de transações em quantidade que revelem um caráter empresarial ou profissional.

No regime específico, o art. 263 da LC nº 214/2025 define o sujeito passivo das operações com bens imóveis:

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.²²

Muito não há a dizer sobre o dispositivo quando aponta o sujeito passivo da obrigação tributária nas operações com bens imóveis: em regra, o contribuinte é o próprio fornecedor do bem²³.

Importante ressaltar que a figura do sujeito passivo assume especial relevância no contexto do IBS e da CBS, porque serve como próprio elemento que condiciona a própria incidência da norma tributária. Quer

22 Ibid.

23 Observe-se que alguns doutrinadores apontam que o termo contribuinte não seria o ideal para indicar a sujeição passiva, uma vez que contribuinte é aquele que efetivamente arca com o tributo incidente sobre o bem, ao passo que o sujeito passivo é o responsável tributário pelo recolhimento.

dizer, a mera verificação do fato gerador não implica, de forma automática, o surgimento da obrigação tributária, conforme tradicionalmente concebido no direito tributário. A constituição dessa obrigação depende da qualificação jurídica do agente que realiza o fato, sendo imprescindível que este se enquadre nos critérios legais para ser considerado sujeito passivo.

Neste sentido, como já explicitado no tópico anterior, a configuração da hipótese de incidência do IBS e da CBS nas locações, por exemplo, dependerá do sujeito passivo envolvido na operação com o imóvel: se se tratar de pessoa física que realize a operação na forma do art. 251, §§ 1º e 2º, haverá incidência do IVA, e assim será reconhecido como contribuinte.

Dessa forma, operações pontuais de compra e venda de imóveis ou de locação realizadas por pessoas físicas não se submetem à tributação pelo IVA, uma vez que, conforme o arcabouço legal vigente, tais situações não se enquadram nos critérios que definem a sujeição passiva desse tributo.

5.3 Fato gerador

O art. 254 da LC nº 214/2025 dispõe sobre o momento de ocorrência do fato gerador, entendido este como o momento no qual o IBS e a CBS se tornam passíveis de exigência:

I – na alienação de bem imóvel, no momento do ato de alienação; 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; III – na locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel, no momento do pagamento; IV – no serviço de administração e intermediação de bem imóvel, no momento do pagamento; e V – no serviço de construção civil, no momento do fornecimento.²⁴

A seguir, dispõe em parágrafos:

§ 1º Para fins do disposto no inciso I do caput deste artigo, considera-se alienação a adjudicação, a celebração, inclusive de quaisquer ajustes

²⁴ BRASIL. Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025. Op. cit.

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; § 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.²⁵

No caso da alienação de imóveis, a lei dispôs que o momento da ocorrência do fato gerador é o momento da alienação. A lei não especifica se a simples celebração de um contrato de compra e venda ou a lavratura de uma escritura pública de compra e venda são suficientes para caracterizar o fato gerador do IBS e da CBS, ou se os tributos são devidos somente quando a transferência da propriedade é efetivada, ou seja, quando o ato ou contrato é registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Considerando que o mandamento do Código Civil, quando trata da aquisição da propriedade imóvel²⁶, dispõe que a aquisição se dá somente com o registro do título no Registro de Imóveis, e por não ter a lei complementar disposto de outra forma, entendemos que este é o momento da ocorrência do fato gerador do IVA.

Contudo, o § 1º do art. 254 suscita alguma dúvida quando considera alienação:

a adjudicação, a celebração, inclusive 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.²⁷

25 Ibid.

26 Art. 1245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. Ibid.

27 Ibid.

O dispositivo gera dúvidas ao, na parte final, dar a entender que o IBS e a CBS seriam devidos no momento da celebração ou da implementação de uma eventual condição suspensiva, sugerindo que a alienação seria considerada a partir da assinatura do instrumento²⁸.

Nos casos de locação, cessão onerosa ou arredamento, e na administração e intermediação de bem imóvel, a lei complementar estabelece a ocorrência do fato gerador, e, portanto, da exigência do IBS e da CBS, com o adimplemento do pagamento. Ou seja, a incidência do IVA fica sujeita a implementação de uma condição suspensiva.

A condição suspensiva, no caso, o pagamento, acaba afetando a própria obrigação tributária, pois enquanto a condição não se verificar, não há fato gerador, e, por consequência, não há obrigação exigível.

O autor Jefferson Valentin²⁹, com muita propriedade, alerta para o problema que pode surgir com a vinculação do fato gerador ao pagamento:

Ao vincular o fato gerador exclusivamente ao pagamento, abre-se margem para um novo tipo de fraude tributária: a inadimplência simulada. Nesse cenário, o locador, administrador ou intermediário de imóveis poderia receber o pagamento ‘por fora’, manter o valor como um ativo contábil, registrar provisão para devedores duvidosos e, posteriormente, baixar a dívida como pera irrecuperável.

O autor conclui observando a necessidade de uma rigorosa fiscalização. Com relação ao serviço de construção civil, porém, dúvidas não

28 Renato Vilela Faria e Cristiano Araújo Luzes explicam: “O texto prevê que será considerada alienação quando for celebrado instrumento particular, mas deixa dúvida quanto à parte final: o IBS/CBS será devido no momento da celebração ou quando implementada a condição suspensiva a que está sujeita a alienação? Pela redação, supõe-se que se considera a alienação realizada quando firmado instrumento de promessa sem condição suspensiva ou, pendendo condição suspensiva, apenas quando implementada a condição. É possível concluir, a partir disso, que os tributos serão devidos sempre que for celebrado o instrumento, ainda que não registrada a alienação. Apenas quando pendente de implemento a condição suspensiva não será devido o imposto, ainda que tenha havido reserva com princípio de pagamento”. FARIA, Renato Vilela; LUZES, Cristiano Araújo. O regime específico das operações com bens imóveis no contexto da Reforma Tributária. In: HOFFMANN, Susy Gomes; NUNES, Renato; CHRISTIANO, Carla Tredici; PEIXOTO, Marcelo Magalhães. (coord.). *Reforma Tributária. IBS e CBS na Constituição Federal e na Lei Complementar 214/2025*. Série “curso de Extensão da APET”. São Paulo: MP Editora, 2025, p. 7.

29 VALENTIN, Op. cit., p. 70.

há: o momento de ocorrência fato gerador ocorre com o fornecimento, como tradicionalmente ocorre na regra geral.

5.4 Base de cálculo

A base de cálculo do IBS e da CBS no regime específico com bens imóveis não difere da regra geral de tributação do IVA brasileiro, ou seja, o valor da operação. Adaptando ao tema, compreende o valor da operação de alienação, o valor da locação, cessão ou arrendamento ou o valor do ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais, conforme dispõe o art. 255 da LC nº 214/2025³⁰.

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

I – da operação de alienação do bem imóvel;

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

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

IV – da operação de administração ou intermediação;

V – da operação nos serviços de construção civil.

§ 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;

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;

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

§ 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; e

II – as despesas de condomínio.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

A base de cálculo deve incluir juros e correção monetária ou variação cambial, e eventuais índices ou coeficientes aplicáveis quando previsto no contrato, bem como eventuais descontos concedidos.

No que se refere à locação, a base de cálculo não deve incluir o valor de tributos (não deve incidir tributo sobre tributo) e despesas condominiais.

Nos serviços de intermediação de imóveis, se o negócio jurídico for concluído com a participação de mais de um corretor, a base de cálculo será a remuneração ajustada com cada corretor, excluindo-se, somente, os valores pagos diretamente pelos contratantes da intermediação e os repassados entre os corretores de imóveis.

A previsão final do dispositivo diz respeito à construção civil. Em se tratando de serviço prestado a não contribuinte, o valor dos créditos de IBS e CBS dos materiais fornecidos pelo prestador de serviço só podem ser utilizados até o limite do débito gerado, limitando, portanto, o crediamento, que é a base da tributação pelo IVA.

Importante mencionar que o PLP 68/2024 pretendia, originalmente, utilizar como base de cálculo do IBS e da CBS o “valor de referência” da operação, controlado pelo Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter). A atribuição de valor de mercado visava evitar que as partes, em conluio, se beneficiassem manejando o valor da operação.

Contudo, a previsão foi retirada do texto final com base no fundamento do Tema 1.113 do Superior Tribunal de Justiça (STJ)³¹, que

§ 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. BRASIL. Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025. Op. cit.

31 “Sob o rito dos recursos especiais repetitivos (Tema 1.113), a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabeleceu três teses relativas ao cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nas operações de compra e venda:

- 1) A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação;
- 2) O valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (artigo 148 do Código Tributário Nacional – CTN);
- 3) O município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido de forma unilateral”. BASE DE CÁLCULO do ITBI

entendeu pela impossibilidade de os Municípios arbitrarem previamente a base de cálculo para o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.

O valor de referência permaneceu no texto da LC nº 214/2025, mas agora como meio de prova em processo de arbitramento sobre o valor de mercado do imóvel, como será visto a seguir.

5.4.1 Valor de referência

O valor de referência foi previsto no art. 256 da LC nº 214/2025 como valor de mercado de imóvel a ser apurado pela administração tributária em regular processo de arbitramento.

O arbitramento da operação com bem imóvel sujeita-se, contudo, às hipóteses previstas no art. 13³² da lei, quer dizer, quando não forem

é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, define Primeira Seção. STJ Notícias, Brasília, DF, 9 mar. 2022. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/09032022-Base-de-calculo-do-ITBI-e-o-valor-do-imovel-transmitido-em-condicoes-normais-de-mercado--define-Primeira-Secao.aspx>. Acesso em: 27 jun. 2025.

- 32 Art. 13. O valor da operação será arbitrado pela administração tributária quando:
- I – não forem exibidos à fiscalização, inclusive sob alegação de perda, extravio, desaparecimento ou sinistro, os elementos necessários à comprovação do valor da operação nos casos em que:
- a) for realizada a operação sem emissão de documento fiscal ou estiver acobertada por documentação inidônea; ou
 - b) for declarado em documento fiscal valor notoriamente inferior ao valor de mercado da operação;
- II – em qualquer outra hipótese em que forem omissos, conflitantes ou não merecerem fé as declarações, informações ou documentos apresentados pelo sujeito passivo ou por terceiro legalmente obrigado.
- Parágrafo único. Para fins do arbitramento de que trata este artigo, a base de cálculo do IBS e da CBS será:
- I – o valor de mercado dos bens ou serviços fornecidos, entendido como o valor praticado em operações comparáveis entre partes não relacionadas; ou
- II – quando não estiver disponível o valor de que trata o inciso I deste parágrafo, aquela calculada:
- a) com base no custo do bem ou serviço, acrescido das despesas indispensáveis à manutenção das atividades do sujeito passivo ou do lucro bruto apurado com base na escrita contábil ou fiscal; ou
 - b) pelo valor fixado por órgão competente, pelo preço final a consumidor sugerido pelo fabricante ou importador ou pelo preço divulgado ou fornecido por entidades representativas dos respectivos setores, conforme o caso. BRASIL. Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025. Op. cit.

apresentados à administração tributária os elementos necessários para comprovação do valor da operação, quando esta for realizada sem emissão de documento fiscal ou quando estiver acobertada por documentação inidônea, ou ainda, quando for declarado em documento fiscal valor notoriamente inferior ao valor de mercado.

O imóvel também poderá ser objeto de arbitramento quando as declarações, informações ou documentos apresentados pelo sujeito passivo forem omissos, conflitantes ou não merecerem fé.

É inegável que a utilização da expressão “não merecer fé” é por demais subjetiva, o que pode ensejar a adoção de critérios arbitrários na fixação da base de cálculo, em prejuízo do sujeito passivo.

A fim de evitar arbitrariedade, porém, é necessária a abertura de regular procedimento administrativo para o arbitramento, evitando-se medidas que possam dar azo à fixação da base de cálculo sem contraditório. Dessa forma, há possibilidade de impugnação pelo contribuinte.

O valor de referência tem por finalidade refletir, de forma objetiva e atualizada, o valor de mercado dos imóveis, servindo como parâmetro para a apuração da base de cálculo tributária. Trata-se de um instrumento utilizado pela Administração Tributária com o intuito de evitar a incorreta ou maliciosa declaração de valores nas transações imobiliárias, buscando assegurar a efetividade da arrecadação.

A utilização do valor de referência como base de cálculo tributária deve observar critérios objetivos, técnicos e transparentes, e para isso deve observar os critérios apontados no art. 256 da LC nº 214/2025³³,

33 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;

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

III – informações prestadas pelos serviços registrais e notariais; e

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

§ 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.

como a análise dos preços praticados no mercado imobiliário, as informações existentes nas administrações tributárias municipais, estaduais e federal, por meio de troca de informações, informações dos serviços registrais e notariais, e características dos imóveis.

O valor de referência deve ser divulgado atualizado anualmente pelo Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, e estimado para todos os imóveis que integram o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)³⁴.

É importante que o valor de referência seja bem estabelecido porque além de servir como meio de prova no procedimento de arbitramento, poderá ser utilizado como redutor de ajuste para imóveis já existentes quando da implantação do IBS e da CBS³⁵.

5.4.2 Redutor de ajuste

O redutor de ajuste aplicável na alienação de bens imóveis tem por finalidade reduzir a base de cálculo do imóvel já existente para excluir eventuais tributos que incidiram sobre eles e que não possuem direito a créditos a serem compensados em operações futuras.

Sua finalidade é preservar a neutralidade e evitar a diferença de incidência entre imóveis novos e já existentes. Também se aplica para

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

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

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

III – atualizado anualmente.

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

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

34 O CIB, previsto no art. 265 e seguintes da LC nº 214/2025 integrará o Sinter. Trata-se de um inventário dos bens imóveis urbanos e rurais, que deverão receber um código de inscrição no CIB. O cadastro será nacional e compartilhado entre todos os entes federativos, cabendo a sua administração à Receita Federal do Brasil. O cadastro deverá ser alimentado pelas administrações municipais, estaduais e municipais, além dos serviços notariais e registrais. O art. 266 prevê um prazo de inscrição para todos os imóveis no CIB, e todas as obras de construção civil deverão receber a citada identificação cadastral.

35 VALENTIN, Op. cit.

as aquisições de imóveis realizados por contribuintes de não contribuintes. Assim, se o imóvel foi adquirido de não contribuinte ou antes do novo regime de incidência de IBS/CBS, não poderia ser objeto de creditamento pelo contribuinte e geraria distorção no sistema. O redutor de ajuste opera como um redutor da base de cálculo na alienação realizada pelo contribuinte.

A aplicação do redutor de ajuste fica vinculada ao imóvel, acompanhando-o em todas as operações posteriores, com o mesmo valor e o mesmo critério, e só será extinta quando alienado para um não contribuinte.

A partir de 2027, será atribuído um valor de redutor de ajuste para cada imóvel de propriedade de contribuinte regular de IBS/CBS, e esse valor acompanhará o imóvel, com correção pelo IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo.

O valor do redutor de ajuste corresponde ao valor inicial apontado no caput do art. 258 acompanhado dos valores indicados no § 6º do mesmo dispositivo.

De acordo com o inciso I do art. 258, no caso de imóveis já existentes, o contribuinte pode optar por dois critérios para a determinação do valor do redutor de ajuste: o valor da aquisição do imóvel atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou pelo valor de referência. Já para imóveis em construção no momento da transição do regime, de acordo com o inciso II, o redutor de ajuste corresponderá ao valor de aquisição do terreno, atualizado pelo IPCA, acompanhado do valor dos bens e serviços contabilizados como custo de produção, também com a mesma atualização, devidamente comprovados por documentos fiscais idôneos.

Além disso, os incisos I e II do § 6º dispõem que integram o valor do redutor de ajuste, o valor do ITBI e o laudêmio incidentes na aquisição do imóvel, bem como eventuais contrapartidas urbanísticas e ambientais pagas ou entregues aos entes públicos, outros valores despendidos ou quaisquer outras contrapartidas destinadas a órgãos públicos para a execução o empreendimento imobiliário.

A partir de 1º de janeiro de 2027, a nova regulamentação da Reforma Tributária trará mudanças importantes no cálculo do redutor

de ajuste para operações com imóveis. Segundo o texto aprovado pelo Congresso Nacional, o valor do redutor será limitado ao valor de compra do imóvel pelo vendedor, corrigido pelo IPCA, nas seguintes situações³⁶: a) venda em menos de três anos da data de aquisição do imóvel; b) compra feita de contribuinte do regime regular do IBS e da CBS; e c) ausência de comprovação do pagamento do Imposto de Renda sobre ganho de capital e do ITBI pelo vendedor.

Em conclusão, os redutores de ajuste representam um importante mecanismo de correção na tributação de bens imóveis para evitar a cumulatividade e garantir mais transparência e justiça fiscal.

5.4.3 Redutor social

O redutor social foi previsto na Reforma Tributária em contrariedade ao princípio da neutralidade com uma finalidade extrafiscal para facilitar o acesso à moradia para famílias de baixa renda.

O redutor social é um valor fixado como uma faixa de isenção aplicada a determinadas operações com bens imóveis. Nas determinadas faixas preconizadas, há aplicação de alíquota zero, incidindo a alíquota normal dos IBS e da CBS para operações com bens imóveis (e, portanto, reduzidas) somente sobre o que sobrepujar essa faixa. Dessa forma, o redutor social traz em seu bojo a característica da progressividade, uma vez que imóveis de menor valor são tributados com menor valor em razão da isenção ou da redução da alíquota aplicada.

Sua incidência se dá em duas hipóteses³⁷: na alienação de imóveis residenciais novos e lotes residenciais, bem como sobre a locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóveis de uso residencial.

36 REGULAMENTAÇÃO DA REFORMA tributária reduz alíquotas de operações com imóveis. Agência Senado, Brasília, DF, 18 dez. 2024. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2024/12/18/regulamentacao-da-reforma-tributaria-reduz-aliquotas-de-operacoes-com-imoveis>. Acesso em: 28 jun. 2025.

37 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.

§ 1º Considera-se:

Na primeira hipótese, o valor do redutor social é de R\$ 100.000,00 para imóveis residenciais novos, e de R\$ 30.000,00 para lotes residenciais.

Na segunda hipótese, o valor do redutor social é de R\$ 600,00 para a locação, considerados mensalmente a cada pagamento realizado.

Como foi fixado em valor nominal, esses valores devem ser atualizados mensalmente pelo IPCA a partir da publicação da lei, ou seja, de 16 de janeiro de 2025.

Essa política reforça o caráter progressivo do novo regime tributário, reconhecendo que o consumo essencial, como o de moradia, deve ser tratado com sensibilidade social. Assim, o redutor social se consolida como um instrumento fundamental para promover maior equidade no sistema tributário brasileiro.

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.

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

§ 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.

§ 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.

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 (seiscientos reais) por bem imóvel, até o limite do valor da base de cálculo.

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. BRASIL. Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025. Op. cit.

5.5 Alíquota

A LC nº 214/2025 prevê no art. 261³⁸ que as alíquotas aplicáveis às operações com bens imóveis devem ser reduzidas em 50%, excepcionando no parágrafo único às operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis, cuja redução atinge 70%.

Considerando a expectativa de que a alíquota conjunta do IBS e da CBS seja de aproximadamente 28%, com o fator de redução de 70% da alíquota para atividades de locação de bens imóveis próprios, a alíquota do IVA deve ficar em torno de 8,4%³⁹.

O autor Jefferson Valentin apresenta uma crítica em relação à disparidade da redução das alíquotas para as locações, apontando uma afronta ao princípio da neutralidade⁴⁰.

5.6 Regime de transição

O regime de transição para operações com bens imóveis foi tratado entre os arts. 485 e 488 da LC nº 214/2025, e é diferente conforme se trate de incorporação imobiliária, parcelamento do solo e locação, cessão onerosa e arrendamento.

No caso de incorporação imobiliária e parcelamento do solo já em andamento, permite-se que o contribuinte opte por um regime alternativo de tributação, justamente por não lhe ser possível apropriar-se de créditos tributários das operações antecedentes.

38 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). Ibid.

39 MENDONÇA, Amadeu Tizei de Souza. Como a Reforma Tributária vai impactar a locação de imóveis? *Migalhas*, [s. l.], 18 jun. 2025. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/432749/como-a-reforma-tributaria-vai-impactar-a-locacao-de-imoveis>. Acesso em: 28 jun. 2025.

40 “Durante a tramitação do PLP 68, optou-se por priorizar a aplicação de um redutor de alíquota maior para as operações de locação, em vez de instituir um redutor de ajuste para corrigir a cumulatividade gerada pela aquisição de imóveis de não contribuintes para fins de locação. Essa escolha resultou em dois problemas: 1. Potencial geração de cumulatividade, caso um imóvel de não contribuinte seja destinado à locação; 2. Estabelecimento de distinção tributária injustificada entre o consumo direto do imóvel pelo proprietário e o consumo indireto pelo locatário”. VALENTIN, Op. cit.

Para a locação, cessão onerosa e arrendamento, também há a previsão de um regime de transição específico no art. 487, cabendo ao contribuinte optar pelo recolhimento do IBS e da CBS no montante equivalente a 3,65% da receita bruta recebida, o que afastará qualquer outra tributação por IVA. Cuidando-se de um regime alternativo, não terá cabimento a apropriação de créditos em relação às operações anteriores realizadas com este imóvel, bem como a utilização de redutor social, conforme preconizam os §§ 4º a 5º do art. 487 da LC nº 214/2025.

No caso da locação, esse regime opcional só será aplicado às locações por prazo determinado, e será diferente a depender de se tratar de imóvel residencial ou não residencial. Para os contratos não residenciais, a opção será válida somente para os casos de contratos firmados até a data da promulgação da lei complementar, sendo necessária sua comprovação por meio de assinatura eletrônica ou reconhecimento de firma. Além disso, as alíneas “a” e “b” do inciso I impõem a obrigação de registro na matrícula do imóvel até 31 de dezembro de 2025 ou sua disponibilização para a Receita Federal do Brasil (RFB) e Comitê Gestor do IBS.

Para os contratos de locação de imóvel residencial por prazo determinado, o prazo para a opção se estende até 31 de dezembro de 2028 ou pelo prazo do próprio contrato de locação, o que ocorrer primeiro. A comprovação também se dará por meio de assinatura eletrônica ou reconhecimento de firma, ou ainda, pela comprovação de pagamento da locação até o último dia do mês subsequente ao do primeiro mês do contrato.

Finalmente, o art. 488 impõe uma regra de transição específica também para o setor imobiliário, uma vez que o setor não é tributado atualmente pelo ICMS e ISS, tributos que serão substituídos pelo IBS. O dispositivo permite que, a partir de 1º de janeiro de 2029, o contribuinte deduza da base de cálculo do IBS incidente na alienação de imóvel, o montante pago na aquisição de bens e serviços utilizados para a incorporação, parcelamento do solo e construção do imóvel entre 1º de janeiro de 2027 e 31 de dezembro de 2032.

O dispositivo prevê no § 3º, a utilização de diferentes índices a depender do ano-calendário das aquisições⁴¹.

Como se pode concluir, as regras são muito específicas a depender da configuração da operação realizada com bens imóveis, e demandarão robusta fiscalização para a administração tributária e detalhado planejamento para as empresas do setor e para as pessoas físicas que realizam essas operações.

41 Art. 488. A partir de 1º de janeiro de 2029, o contribuinte poderá deduzir da base de cálculo do IBS incidente na alienação de bem imóvel, o montante pago na aquisição de bens e serviços realizada entre 1º de janeiro de 2027 a 31 de dezembro de 2032 que sejam utilizados para a incorporação, parcelamento do solo e construção do imóvel.

§ 1º A dedução de que trata o *caput* correspondente ao valor das aquisições de bens e serviços:

I – sujeitos à incidência do imposto previsto no art. 155, II ou do imposto previsto no art. 156, III, ambos da Constituição Federal;

II – contabilizados como custo direto de produção do bem imóvel; e

III – cuja aquisição tenha sido acobertada por documento fiscal idôneo.

§ 2º Na alienação de bem imóvel decorrente de incorporação ou parcelamento do solo poderão ser deduzidos da base de cálculo do IBS os custos e despesas indiretos pagos pelo contribuinte sujeitos ao ICMS ou ISS, os quais serão alocados no empreendimento na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios do empreendimento em relação ao custo direto total do contribuinte, assim entendido como a soma dos custos diretos de todas as atividades exercidas pelo contribuinte.

§ 3º Os valores a serem deduzidos correspondem à base de cálculo do IBS e da CBS relativa à aquisição dos bens e serviços, conforme registrada em documento fiscal, multiplicada por:

I – 1 (um inteiro), no caso de bens e serviços adquiridos entre 1º de janeiro de 2027 e até 31 de dezembro de 2028;

II – 0,9 (nove décimos), no caso de bens e serviços adquiridos no ano-calendário de 2029;

III – 0,8 (oito décimos), no caso de bens e serviços adquiridos no ano-calendário de 2030;

IV – 0,7 (sete décimos), no caso de bens e serviços adquiridos no ano-calendário de 2031; e

V – 0,6 (seis décimos), no caso de bens e serviços adquiridos no ano-calendário de 2032.

§ 4º A dedução a que se refere o *caput* não afasta o direito à apropriação dos créditos de IBS e CBS pagos pelo contribuinte, assim como a aplicação dos redutores de ajuste previstos no art. 257 e do redutor social previsto no art. 259.

§ 5º O disposto neste artigo não se aplica caso o contribuinte tenha optado pelo regime especial de que trata o art. 485 ou realizado a opção de que trata o art. 486.

§ 6º Os valores a serem deduzidos da base de cálculo poderão ser utilizados para ajuste da base de cálculo do IBS de períodos anteriores ou de períodos subsequentes relativos ao mesmo bem imóvel ou ao mesmo empreendimento, quando excederem o valor da base de cálculo de IBS do respectivo período. BRASIL. Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025. Op. cit.

6. CONCLUSÃO

A tributação sobre o consumo passou por uma grande reestruturação com a Emenda Constitucional nº 132/2023, alterando toda a sistemática sobre o complexo e ineficiente sistema atual. A Lei Complementar nº 214/2025 veio regulamentar a Reforma Tributária, estabelecendo as bases do novo sistema que instituiu o IBS, a CBS e o Imposto Seletivo (IS).

Adotando-se o IVA, amplamente adotado no resto do mundo, os novos impostos buscam trazer simplicidade, transparência e eficiência à tributação sobre o consumo, permitindo ao contribuinte se creditar dos tributos recolhidos na etapa anterior da cadeia, em homenagem ao princípio da não-cumulatividade, alicerce do modelo de imposto adotado. O novo modelo também buscou assegurar a neutralidade tributária, evitando que as decisões dos contribuintes sejam influenciadas por aspectos fiscais, de modo a preservar a eficiência econômica e a equidade do sistema.

A desejada simplicidade não foi plenamente alcançada, tendo em vista que, em vez de se criar um único tributo para substituir todos os tributos sobre o consumo de competência de todos os entes federativos, foi adotado um modelo dual. Ainda assim, o novo modelo pretende promover maior competitividade, estimular geração de empregos e viabilizar o crescimento econômico do país.

Contudo, dados os variados e complexos setores da economia, bem como a relevância de algumas atividades, foi necessário estabelecer alguns regimes de tributação especiais (específicos ou diferenciados), que se adequem às particularidades do setor ou atividade, a fim de assegurar segurança jurídica e justiça fiscal.

Neste sentido, as operações com bens imóveis e as atividades de intermediação dessas operações receberam um regramento específico, integrado, obviamente, ao sistema tributário, mas compatível com o sensível e importante setor econômico.

O Brasil adotou um modelo único de IVA para as operações com bens imóveis, a depender de se tratar da qualificação do imóvel (novo ou usado, residencial ou não residencial), do sujeito passivo, e da hipótese de incidência, ocupando-se, também, de criar normas que impeçam

condutas antielisivas ou fraudes, o que demandará uma rigorosa fiscalização. Para isso, previu a necessidade de sistemas, cadastros e comprovação documental dos imóveis, inclusive daqueles já existentes quando da publicação da regulamentação.

Para diferenciar o regime específico das operações com bens imóveis do regime padrão aplicável às demais operações de consumo padrão, a LC nº 214/2025 trouxe adaptações na hipótese de incidência, no sujeito passivo ou contribuinte, no fato gerador, na base de cálculo e nas alíquotas, prevendo também mecanismos especiais de redução ou conformação da alíquota ou base de cálculo, como o redutor de ajuste e o redutor social.

Finalmente, dado o estoque de imóveis já existentes no país e que nunca sofreram a incidência de impostos sobre o consumo no âmbito dos entes subnacionais, foram previstos regimes de transição específicos para alguns subsetores do conglomerado do setor imobiliário.

Todas essas adaptações têm por finalidade simplificar o sistema tributário brasileiro, promover justiça fiscal, e melhorar o intrincado ambiente de negócios do país, fortalecendo sua competitividade internacional, atraindo investimentos relevantes e propiciando o desenvolvimento econômico nacional.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALEXANDRE, Ricardo. *Direito Tributário*. 19. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: JusPodivm, 2025.

ALEXANDRE, Ricardo; ARRUDA Tatiane Costa. *Reforma Tributária: a nova tributação do consumo no Brasil*. São Paulo: JusPodivm, 2024.

BASE DE CÁLCULO do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, define Primeira Seção. *STJ Notícias*, Brasília, DF, 9 mar. 2022. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/09032022-Base-de-calculo-do-ITBI-e-o-valor-do-imovel-transmitido-em-condicoes-normais-de-mercado--define-Primeira-Secao.aspx>. Acesso em: 27 jun. 2025.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 28 jun. 2025.

BRASIL. Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023. Altera o Sistema Tributário Nacional. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 21 dez. 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc132.htm. Acesso em: 4 nov. 2025.

BRASIL. Lei Complementar nº 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.. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 16 jan. 2025. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp214.htm. Acesso em: 28 jun. 2025.

FARIA, Renato Vilela; LUZES, Cristiano Araújo. O regime específico das operações com bens imóveis no contexto da Reforma Tributária. In: HOFFMANN, Susy Gomes; NUNES, Renato; CHRISTIANO, Carla Tredici; PEIXOTO, Marcelo Magalhães. (coord.). **Reforma Tributária. IBS e CBS na Constituição Federal e na Lei Complementar 214/2025**. Série “curso de Extensão da APET”. São Paulo: MP Editora, 2025. p. 189-226.

FAZENDA DETALHA CARACTERÍSTICAS dos regimes diferenciados e específicos em audiência pública no Senado. **Ministério da Fazenda**, Brasília, DF, 24 set. 2024. Disponível em: <https://www.gov.br/fazenda/pt-br/assuntos/noticias/2024/setembro/fazenda-detalha-caracteristicas-dos-regimes-diferenciados-e-especificos-em-audiencia-publica-no-senado>. Acesso em: 23 jun. 2025.

LEÃO, Caio de Souza. Reforma tributária no regime específico das operações com bens imóveis. **Conjur**, São Paulo, 2 ago. 2024. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2024-ago-02/reforma-tributaria-avancos-e-desafios-do-regime-especifico-das-operacoes-com-bens-imoveis/>. Acesso em: 24 jun. 2025.

MENDONÇA, Amadeu Tizei de Souza. Como a Reforma Tributária vai impactar a locação de imóveis? **Migalhas**, [s. l.], 18 jun. 2025. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/432749/como-a-reforma-tributaria-vai-impactar-a-locacao-de-imoveis>. Acesso em: 28 jun. 2025.

REGULAMENTAÇÃO DA REFORMA tributária reduz alíquotas de operações com imóveis. **Agência Senado**, Brasília, DF, 18 dez. 2024. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2024/12/18/regulamentacao-da-reforma-tributaria-reduz-aliquotas-de-operacoes-com-imoveis>. Acesso em: 28 jun. 2025.

SANTI, Eurico Marcos de Diniz de; COELHO, Isaias. Reforma tributária e neutralidade do IVA. São Paulo: Max Limonad, 2023.

VALENTIN, Jefferson. **IBS e CBS em operações com bens imóveis:** desafios e perspectivas da tributação no setor imobiliário. São Paulo: Max Limonad, 2025.

YAMAMOTO, Fernanda Bardichia Pilat. Análise sobre o sujeito passivo do IBS e CBS: contribuintes, responsáveis tributários e a situação das plataformas digitais. *In: HOFFMANN, Susy Gomes; NUNES, Renato; CHRISTIANO, Carla Tredici; PEIXOTO, Marcelo Magalhães (coord.). Reforma Tributária – IBS e CBS na Constituição Federal e na Lei Complementar nº 214/2025.* Série “Curso de Extensão da APET”. São Paulo: MP Editora, 2025. p. 227-250.