

EM FOCO

REFORMA TRIBUTÁRIA

Setor Imobiliário



MACHADO
ASSOCIADOS

REFORMA TRIBUTÁRIA:

SETOR IMOBILIÁRIO

Lei Complementar nº 214/25 – Regulamentação
da Emenda Constitucional nº 132/23

Fato Gerador
(IBS/CBS)



Quando



Contribuinte



Base de Cálculo
e Redutor



Alíquota e
crédito



Alienação



Celebração do ato



Incorporação e
Parcelamento do solo



Pagamento

Alienante PF: + 3 imóveis distintos no ano anterior (adquiridos há menos de 5 anos) ou + de 1 imóvel por ele construído nos 5 anos anteriores e no ano corrente (quando exceder esses limites).

Alienante PJ.

Valor da operação: incluindo juros, variações monetárias e atualização monetária.

Redutor de Ajuste: valor vinculado ao bem, reduzindo a base de cálculo em futura alienação.

Redutor Social: dedução do valor de R\$ 100 mil (imóvel residencial novo) ou R\$ 30 mil (lote residencial), após redutor de ajuste, até o limite do valor da base de cálculo (atualizado IPCA/mensal).

Alíquota reduzida em 50%.

Crédito: na incorporação e parcelamento do solo, crédito na aquisição de bens e serviços (compensação/ressarcimento).



Locação e
Arrendamento



Pagamento

Locador/Arrendador PF: receita anual total até R\$ 240 mil (atualizado IPCA/mensal) e + 3 imóveis distintos no ano anterior e no ano corrente (quando exceder R\$48 mil).

Locador/Arrendador PJ.

Valor da locação/arrendamento: não incluídos tributos, emolumentos e despesas de condomínio.

Redutor Social: dedução do valor de R\$ 600,00 (imóvel residencial), até o limite do valor da base de cálculo (atualizado IPCA/mensal).

Alíquota reduzida em 70%.



Cessão onerosa
de Direitos



Celebração
do ato

Cedente PF: + 3 imóveis distintos no ano anterior (adquiridos há menos de 5 anos) ou + de 1 imóvel por ele construído nos 5 anos anteriores e no ano corrente (quando exceder esses limites).

Cedente PJ.

Valor da cessão: incluindo juros, variações monetárias e atualização monetária, sujeito a redutor social.

Alíquota reduzida em 70%.



Serviços Construção Civil



Fornecimento



Serviços
Admin./Intermediação



Pagamento

Prestador de serviço.

Valor da operação: incluindo juros, variações monetárias e atualização monetária.

Na intermediação de bem imóvel, considera-se a remuneração de cada corretor envolvido.

Créditos: na construção civil, aproveitamento de créditos relativos aos materiais de construção até o valor do serviço, quando o tomador for não contribuinte.

Alíquota reduzida em 50%.

REFORMA TRIBUTÁRIA: SETOR IMOBILIÁRIO

Lei Complementar nº 214/25 – Regulamentação
da Emenda Constitucional nº 132/23

OPERAÇÕES NÃO TRIBUTADAS (IBS E CBS)

- ▲ Permuta de imóvel (salvo torna).
- ▲ Constituição/transmissão de direitos reais de garantia.
- ▲ Operações realizadas por organizações gestoras de fundo patrimonial.

OPERAÇÕES TRIBUTADAS (IBS E CBS)

- ▲ Operações imobiliárias realizadas por Fundos de Investimento Imobiliário (FII's) e Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (FIAGRO's).

CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO (CIB)

- ▲ Inventário nacional de imóveis urbanos e rurais, integrante do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter).
- ▲ Obrigatoriedade da inscrição de todos os imóveis, com prazos pré-estabelecidos para adequação sistêmica (12 meses /24 meses).
- ▲ Administração conjunta pelo Comitê Gestor e pela RFB.

REGIME ESPECÍFICO DE TRANSIÇÃO (IBS E CBS)

Locação, cessão onerosa e arrendamento de bens*:

Contratos anteriores a 16.01.2025 por prazo determinado, opção pelo recolhimento de IBS/CBS com base na receita bruta, incluindo receitas financeiras e variações monetárias, à alíquota de 3,65%.

- **Contratos não-residenciais:** opção elegível pelo prazo original do contrato, desde que registrado em Cartório de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos até 31.12.2025 ou disponibilizado à RFB e ao Comitê Gestor.
- **Contratos residenciais:** opção elegível pelo prazo original do contrato ou até 31.12.2028, o que ocorrer primeiro.

Operações iniciadas antes de 01.01.2029*:

- **Incorporação, parcelamento de solo, locação, cessão onerosa e arrendamento:** possibilidade de recolhimento de IBS e CBS com base na receita mensal, com condições e alíquotas diferenciadas.
- **Incorporação imobiliária:** se submetidas ao patrimônio de afetação, opção pelo recolhimento de CBS sobre a receita mensal recebida com alíquotas diferenciadas, atualmente aplicáveis ao recolhimento de PIS/COFINS no Regime Especial de Incorporação (RET – Lei nº 10.931/2004).
- **Parcelamento de Solo:** opção pelo recolhimento de CBS sobre a receita bruta recebida com alíquota de 3,65%.

2025

2026

2027

2028

2029

2032

2033

Vigência total.

* A opção pelo regime de transição impede a apropriação de créditos de IBS/CBS e a aplicação de redutores.

REFORMA TRIBUTÁRIA:

SETOR IMOBILIÁRIO

Lei Complementar nº 214/25 – Regulamentação
da Emenda Constitucional nº 132/23
PLP 108/2024

Fato Gerador (ITCD)	Quando	Sujeitos	Base de Cálculo	Alíquota
Transmissão por óbito (<i>causa mortis</i>) de bens (especificamente imóveis) e seus direitos. 	Na data:  do óbito do titular dos bens e direitos; da substituição de fideicomisso (<i>causa mortis</i>); da celebração do contrato de doação; da lavratura da escritura pública; da instituição de usufruto ou de qualquer direito real; da renúncia de herança; da homologação ou lavratura de escritura pública da partilha ou adjudicação em relação ao excedente (inventário, divórcio ou dissolução da união estável - <i>intervivos</i>).	Ativo, no caso de bens imóveis  Bens no Brasil: Estado/DF do local de situação do imóvel, ainda que o de cujus ou o doador tenha domicílio no exterior. Bens no exterior: Estado/DF: - do domicílio do <i>de cujus</i>/doador, se domiciliado no Brasil; - do domicílio do sucessor ou donatário, se o <i>de cujus</i>/doador for domiciliado no exterior.	Valor de mercado do imóvel  Valor do direito transmitido  A incidência do IBS/CBS não altera a base de cálculo do ITCD.	Fixada pelo ente tributante, devendo ser progressiva em razão do valor do imóvel. 
Transmissão por doação (<i>intervivos</i>), salvo na extinção de usufruto e quando o sucessor ou donatário forem a Administração Pública, entidades religiosas, instituições sem fins lucrativos etc. 		Passivo: sucessor (<i>causa mortis</i>) ou donatário (<i>intervivos</i>).  Responsáveis solidários: - doador; - espólio; - notários, registradores, escrivães; - cessionários etc.	A legislação estadual ou distrital poderá: considerar como “valor de mercado” o valor do bem ou direito na data da declaração do contribuinte ou da avaliação pelo fisco; determinar que ele seja fixado em unidade fiscal; estabelecer que seja fixado por meio de planta de valores.	 Deve observar a alíquota máxima fixada pelo Senado Federal.

PARA SABER MAIS, ENTRE EM CONTATO CONOSCO.

AUTORES:



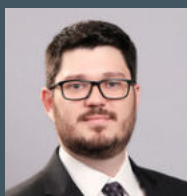
Júlio de Oliveira

JO@machadoassociados.com.br



Mauri Bornia

MB@machadoassociados.com.br



Gabriel Caldiron

GCR@machadoassociados.com.br



Renata Colafêmina

REA@machadoassociados.com.br

São Paulo

Av. Brig. Faria Lima, 1656 – 11º andar 01451-918 – São Paulo – SP
Tel: +55 11 3819 4855 | Fax: +55 11 3819 5322

Rio de Janeiro

Avenida Rio Branco, 181 – Sala 3304 20040-918 – Rio de Janeiro – RJ
Tel: +55 21 3550 3000 | Fax: +55 21 3550 1510

Brasília

SHS. Quadra 06, Conjunto A – Bloco A
Sala 808, Complexo Brasil XXI 70316-100 – Brasília – DF
Tel: +55 61 3039 8082