

# Incidência do CBS/IBS nas operações com bens imóveis

21/07/2025

A Emenda Constitucional nº 132/2023, promulgada em dezembro de 2023, deflagrou uma ampla reforma da tributação sobre o consumo no Brasil. Dentre as principais inovações está a criação do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) — tributo de caráter dual (estadual e municipal) — em substituição ao ICMS (imposto estadual sobre mercadorias) e ao ISS (imposto municipal sobre serviços).

Paralelamente, os tributos federais PIS, Cofins e IPI foram unificados na Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), compondo, junto com o IBS, o modelo de “IVA Dual” brasileiro. A implementação desse novo sistema foi regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025, que detalha as regras do IBS, da CBS e do Imposto Seletivo (tributo sobre bens nocivos).

No contexto da reforma, um aspecto crucial é a incidência do IBS sobre operações imobiliárias (compra, venda e locação de bens imóveis). Historicamente, tais operações não sofriam tributação pelo ISS ou ICMS — a carga tributária resumia-se ao imposto municipal de transmissão (ITBI) e ao ganho de capital no Imposto de Renda. Com a mudança, o IBS passa a alcançar as operações com imóveis, alterando significativamente o panorama tributário do setor imobiliário.

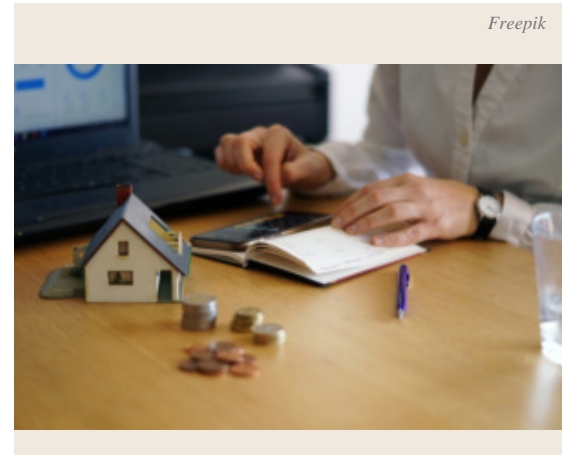
Este artigo analisa a incidência do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) nas operações com bens imóveis, com base na Emenda Constitucional nº 132/2023 e na Lei Complementar nº 214/2025. O estudo delimita os contornos jurídicos da tributação no setor imobiliário, considerando a natureza das operações, os sujeitos passivos, os regimes específicos aplicáveis e os mecanismos de apuração e não cumulatividade.

## Incidência do IBS na compra, venda e locação de imóveis

O IBS incide, em regra, sobre operações onerosas com bens ou serviços em todo o território nacional (respeitando o princípio da não-cumulatividade por crédito/débito).

A LC 214/2025 (Capítulo V – Dos Bens Imóveis) deixou claro que essa ampla base abrange operações imobiliárias, incluindo vendas e locações de imóveis antes fora do escopo do ICMS/ISS. Em outras palavras, venda onerosa de bem imóvel, permuta com torna e transmissão de direitos reais sobre imóveis passam a compor o fato gerador do IBS.

Igualmente, a renda de locação de imóveis poderá ser tributada pelo novo IVA dual, algo inédito no âmbito dos impostos sobre consumo (já que aluguel não era alcançado pelo ISS até então).



Freepik

Spacca

As empresas, imobiliárias ou não, estão sujeitas ao IBS em suas operações com imóveis. Isso significa que incorporadoras e construtoras, ao comercializarem unidades imobiliárias, deverão apurar IBS/CBS sobre o valor de venda. Mesmo empresas de outros ramos que realizem negócios imobiliários esporádicos (por exemplo, venda de um imóvel próprio) estarão abrangidas pela incidência do IBS.

Da mesma forma, a receita de aluguel obtida por pessoas jurídicas (por exemplo, empresas locadoras de imóveis comerciais) passa a compor a base do IBS/CBS. Na prática, as holdings patrimoniais que antes pagavam apenas PIS/Cofins sobre aluguéis e não recolhiam ISS, agora enfrentarão tributação pelo IVA dual, elevando sua carga tributária.

A grande novidade é a inclusão de pessoas físicas que realizam negócios imobiliários de forma habitual dentro do campo de incidência do IBS. Contudo, para evitar onerar pequenos proprietários e vendedores ocasionais, a LC 214/2025 estabeleceu critérios específicos que definem quando o indivíduo passa a ser contribuinte do IBS/CBS no setor imobiliário (regime que a lei denomina de “regime específico” do setor).

A pessoa física locadora só será contribuinte do IBS/CBS se ultrapassar determinados limites de quantidade e valor. Conforme a LC 214/25, quem aluga mais de três imóveis no ano, com receita anual de aluguel superior a R\$ 240 mil (equivalente a R\$ 20 mil mensais), torna-se contribuinte do IVA dual no ano civil seguinte. Alternativamente, o aluguel de um único imóvel por valor anual acima de R\$ 288 mil também atrai a tributação, com o imposto sendo devido já no mesmo ano da locação excepcional.

Esses parâmetros serão atualizados anualmente pelo IPCA. Cumpridos os requisitos, o locador pessoa física deverá inscrever-se e recolher IBS/CBS sobre os aluguéis recebidos, com cobrança feita no momento do efetivo recebimento do aluguel.

Importante destacar que locações residenciais de curta temporada (até 90 dias) terão um tratamento favorecido: aplicam-se as mesmas reduções de alíquota dadas ao setor de hotelaria, correspondentes a apenas 40% da alíquota de referência do IVA (ou seja, tributação efetiva reduzida).

Para pessoas físicas vendedoras, os critérios levam em conta a frequência de vendas e o tempo de posse do imóvel. A regra geral é: quem realizar mais de três vendas de imóveis em um ano passará a ser contribuinte do IBS/CBS no ano seguinte; além disso, a eventual quarta venda dentro do mesmo ano já sujeitará essa operação ao imposto, de forma imediata.

Adicionalmente, estabeleceu-se um recorte temporal: no caso de alienação de imóveis adquiridos há menos de 5 anos, o IBS/CBS incidirá já a partir da segunda venda realizada no mesmo ano (visando alcançar a compra e revenda rápida de imóveis, típica de especulação imobiliária). Nesses casos, o sujeito passivo (vendedor pessoa física) deverá emitir o documento fiscal e recolher o imposto no momento da assinatura do contrato de venda – não se esperando o registro em cartório ou imissão na posse.

Em resumo, uma pessoa física somente ficará fora do âmbito do IBS nas transações imobiliárias se operar em baixa escala: poucos imóveis vendidos (até três por ano, especialmente se mantidos por longo período) e poucos imóveis alugados (até três, ou receita modesta). Para esses casos de não enquadramento nos critérios, permanece o tratamento tradicional: a venda do imóvel continuará sujeita apenas ao Imposto de Renda sobre ganho de capital do vendedor e ao ITBI municipal, sem incidência do IBS/CBS.

Assim, por exemplo, a alienação do único imóvel residencial da família ou a locação de um imóvel por pessoa física como complemento de renda (abaixo dos limites) não sofrerão a nova tributação sobre consumo.

## Alíquotas e regime diferenciado

Preocupado com o forte impacto que a incidência plena do IVA traria ao setor imobiliário, o legislador complementar instituiu um regime diferenciado de alíquotas reduzidas para essas operações. Em regra, estima-se que a alíquota cheia do



IVA dual (soma de IBS + CBS) ficará em torno de 28% no novo modelo.

No entanto, a LC 214/2025 concedeu um desconto de 50% sobre a alíquota padrão nas operações de compra e venda de imóveis, e de 70% nas operações de locação.

Isso significa que, na prática, uma operação de venda de imóvel será tributada a uma alíquota efetiva de aproximadamente 14% do valor (ao invés de 28%), enquanto os aluguéis terão carga aproximada de 8,4%. Esses percentuais englobam tanto o IBS (parte estadual/municipal) quanto a CBS (parte federal).

Há ainda previsões de redução de base de cálculo para mitigar efeitos de transição e incentivar habitação: por exemplo, o chamado redutor de ajuste, equivalente ao valor de aquisição do imóvel (ou valor de mercado em 31/12/2026), que poderá ser abatido na base do IBS quando da venda.

Esse mecanismo evita tributação sobre valorização ocorrida antes do novo sistema, funcionando como um crédito presumido para imóveis adquiridos no regime antigo ou comprados de não-contribuintes.

Adicionalmente, a lei previu um redutor social único para moradias de interesse social: nas vendas de imóveis residenciais novos há uma dedução de R\$ 100 mil na base tributável (R\$ 30 mil no caso de lotes), e nas locações residenciais uma dedução de R\$ 600 por mês sobre o valor do aluguel – medidas que visam aliviar a tributação sobre moradia popular.

Em síntese, as pessoas jurídicas (construtoras, incorporadoras, empresas em geral) estarão sujeitas ao IBS/CBS em todas as vendas ou locações onerosas de imóveis que realizarem, pois agem no âmbito empresarial. Já as pessoas físicas somente ingressarão no regime do IBS caso extrapolem os limites de habitualidade definidos – do contrário, permanecem apenas com a tributação clássica (ITBI e IR, conforme o caso). Essa diferenciação garante que investidores profissionais e grandes proprietários paguem o novo imposto sobre consumo, sem atingir de forma desproporcional o pequeno contribuinte eventual.

Uma característica peculiar da reforma tributária brasileira é que o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), de competência municipal, não foi extinto nem substituído pelo IBS. Ou seja, a transmissão onerosa de imóveis continua sujeita ao imposto municipal tradicional, cobrado sobre o valor do bem transmitido na ocasião da mudança de titularidade

## **Regime tributário diferenciado para reabilitação urbana e zonas históricas**

A Lei Complementar nº 214/2025 instituiu um regime fiscal favorecido voltado à reabilitação urbana de zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, como instrumento de incentivo ao desenvolvimento urbano sustentável e à preservação do patrimônio cultural.

Nos termos dos artigos 158 a 163, as operações relacionadas a esses projetos poderão se beneficiar de reduções de 60% nas alíquotas do IBS e da CBS, ampliando-se esse benefício para 80% no caso de locação de imóveis localizados nas áreas reabilitadas, pelo prazo de até cinco anos contados do habite-se. As atividades beneficiadas abrangem desde a elaboração de projetos urbanísticos e de engenharia até a execução de obras, reformas, alienação e locação de imóveis.

A concessão do incentivo depende da aprovação prévia dos projetos por uma Comissão Tripartite composta por representantes da União e do Comitê Gestor do IBS, após apresentação de plano municipal de desenvolvimento socioeconômico das áreas abrangidas.

Esse regime, além de promover a revitalização urbana, visa estimular a geração de emprego, o aproveitamento do espaço urbano subutilizado e a retomada econômica de regiões com potencial histórico e social, sendo de especial interesse para cidades com centros antigos degradados, como Salvador.

## **Não cumulatividade**

A regra da não cumulatividade, prevista no art. 8º da Lei Complementar nº 214/2025 e nos §§ 1º e 2º do artigo 156-A da Constituição, assegura que o IBS e a CBS serão compensados por meio da dedução dos créditos relativos às aquisições realizadas ao longo da cadeia produtiva.

No contexto das operações com bens imóveis, essa sistemática busca evitar a tributação em cascata, permitindo que o contribuinte aproveite créditos vinculados a bens, serviços e insumos utilizados nas atividades imobiliárias, desde que estejam diretamente relacionados às receitas tributadas.

Contudo, a própria legislação admite restrições ou regimes específicos de creditamento para determinados setores, como o imobiliário, que poderá ter regras próprias quanto à apuração, momento do aproveitamento e limites ao crédito, especialmente nos casos de regimes especiais ou de incidência com base na receita efetivamente recebida.

Dessa forma, embora o princípio da não cumulatividade seja um pilar estrutural do novo sistema, sua aplicação no setor imobiliário deve ser observada com atenção às exceções normativas.

## Base de cálculo

A base de cálculo do IBS nas operações com bens imóveis está disciplinada nos artigos 253 a 255 da Lei Complementar nº 214/2025, sendo constituída, em regra, pelo valor da contraprestação efetivamente recebida pelo contribuinte.

Nas operações de alienação, locação, cessão de direitos, intermediação e construção civil, o imposto incide sobre a receita bruta auferida, compreendendo todos os valores pagos, recebidos ou creditados a qualquer título, inclusive encargos e reajustes.

O legislador adotou, portanto, o regime de caixa como critério principal de incidência, privilegiando a efetiva entrada de recursos financeiros, o que é especialmente relevante em operações de longo prazo, como incorporações ou locações com pagamento parcelado.

Ainda assim, a norma autoriza a adoção de regimes específicos de apuração e base presumida para determinadas atividades, conforme regulamentação posterior. Tal definição visa assegurar maior aderência entre o fato gerador e a capacidade contributiva, conferindo segurança jurídica e previsibilidade ao contribuinte do setor imobiliário.

## Conclusão

A instituição do IBS como tributo incidente sobre operações com bens imóveis representa uma mudança estrutural significativa no sistema tributário brasileiro. A incorporação de operações imobiliárias no campo da tributação sobre o consumo — antes praticamente restrita ao ITBI e ao Imposto de Renda — amplia o alcance fiscal sobre um setor que, até então, desfrutava de relativa neutralidade tributária nas operações intermediárias.

A Lei Complementar nº 214/2025 busca, ao mesmo tempo, assegurar a neutralidade econômica e preservar a capacidade contributiva dos agentes, especialmente das pessoas físicas não habituais, mediante limites de receita e número de operações para caracterização do sujeito passivo. A criação de regimes diferenciados, redutores de base de cálculo e regras específicas de não cumulatividade revelam a preocupação do legislador com os efeitos redistributivos e com a funcionalidade do novo modelo.

No entanto, a complexidade normativa e a multiplicidade de critérios exigirão significativa adaptação por parte dos contribuintes e dos fiscos subnacionais, especialmente na identificação da habitualidade, na apuração do tributo e na conformidade documental. A efetividade da nova sistemática dependerá da construção de interpretações harmônicas e da integração entre os entes federativos, sob pena de comprometer os objetivos de simplificação e eficiência fiscal almejados pela reforma.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jul-21/a-incidencia-do-cbs-ibs-nas-operacoes-com-bens-imoveis-a-luz-da-ec-132-2023-e-da-lc-214-2025/>