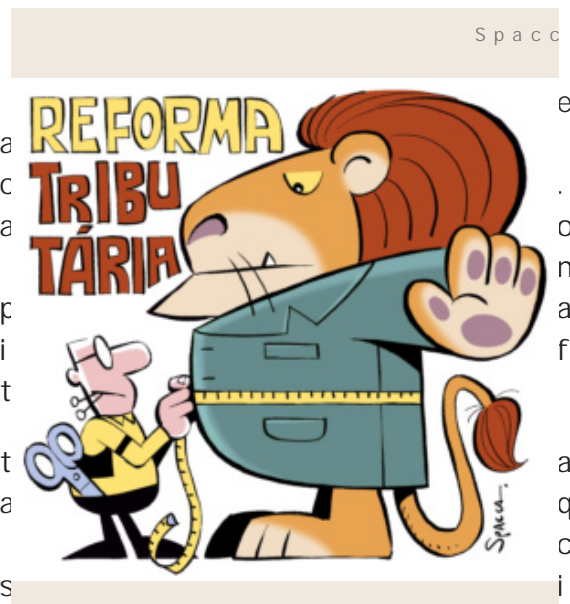


Incidência do ISS e do IBS sobre a intermediação imobiliária: lacunas e papel do STJ

A reforma tributária [Emenda ao Constituição de 1988 nº 132 de 2023](#) e a [Lei Complementar nº 214 de 2025](#) são um dos mais profundos reatamentos do ordenamento tributário nacional desde a Constituição de 1988. Particularmente relevantes: a tributação de serviços de intermediação de imóveis passa por uma transição que gera um conflito interpretativo.

Entre os temas que emergem com o novo cenário, a incidência do ISS sobre a transição e do IBS sobre a intermediação imobiliária merecem destaque. A questão não é nova: o STJ já se pronunciou sobre ela em julgamentos anteriores, sobre o conceito de serviço imobiliário. Mas a reforma tributária reabriu o debate sobre a base sobre a qual o novo imposto

Este artigo analisa o estado atual da legislação em pontos em que a LC 214/2025 avança e onde as lacunas persistem, com foco em corretoras, incorporadoras e imobiliárias que operam em escala.



ISS sobre intermediação imobiliária e jurisprudência

A atividade de intermediação imobiliária exercida por meio de plataformas digitais de compra e venda sempre gerou debates jurídicos e tributários. Trata-se de serviço puro, de atividade de intermediação de resultado?

O STJ, ao longo dos anos, consolidou o entendimento de que a atividade se enquadra como serviço para fins de incidência do ISS. A discussão mais relevante girava em torno da incidência do imposto se o ISS seria devido ao município onde o imóvel está situado.

Em julgamento paradigmático, o STJ firmou que, para fins de incidência do imposto, é devido ao município onde o serviço é efetivamente prestado, ou seja, ao local do estabelecimento do corretor ou da imobiliária. Essa definição parecia encerrar a controvérsia

A digitalização do setor acrescenta complexidade. Plataformas imobiliárias em múltiplos municípios simultaneamente fazem anúncios, conectando compradores e processando contratos digitalmente. Como questionar qual seria o local de destino em operações que não têm, por causa da localização física precisa.

O STF, em julgamento anterior à reforma, sinalizou que o conceito construído em qualquer natureza deve ser interpretado dentro do Direito Privado e não do Direito Público. Especificar o local de fazer, em oposição à obrigação de fazer, nesse contexto, é diferente. Mas o que ocorre quando o corretor também processa pagamentos, guarda documentos, executa due diligence ou gerencia contratos? A linha entre serviço e produto digital nunca foi tão difusa.



O que a LC 214/2025 mudou. E o que não resolveu.

A LC 214/2025 regulamentou o IBS e a CBS, estabelecendo que para imóveis imobiliários incluído a intermediação, o imposto passará a ser devido no local onde o serviço é consumido, e não onde o imóvel está situado.

Para a intermediação imobiliária, isso representa um problema porque o tributo era devido ao município do prestador, pelo município onde o imóvel está situado ou onde o adquirente mora. É uma lógica do ponto de vista econômico, mas gera um problema de identificar, em escala, o local de consumo de um serviço. Como um comprador em São Paulo compra um imóvel em Florianópolis, onde a sede do corretor é no Rio de Janeiro?

A lei complementar não responde a essa pergunta de forma geral para definição do local de destino, mas delega a edição de normas complementares que ainda precisam ser editadas. Até 2033, ISS e IBS coexistirão, com o alíquotado do ISS enquanto o ISS é reduzido. Isso significa que, durante a transição, imobiliárias terão de navegar simultaneamente por dois regimes fiscais distintos.

Há ainda uma questão que a reforma não enfrentou diretamente: as comissões imobiliárias pagas a pessoas físicas. Hoje, o corretor no registro no Creci não é contribuinte do ISS quando



equiparado a prestador de serviços para fins de IRPF a questão da sujeição passiva do profissional autônomo estão claras na legislação vigente.

Conflito de competência entre municípios e o

Um dos efeitos colaterais mais preocupantes da transição de competência entre municípios. Durante o período em que os municípios federativos diferentes podem, simultaneamente, considerar a mesma operação de intermediação: o município do prestador ou do adquirente (pelo IBS).

Esse cenário de dupla exigência, que configura bitributação e a atenção do STJ em outros contextos em andamento, a bitributação é vedada pelo sistema constitucional brasileiro em um regime de transição tributária inédito na história judicialmente.

Para incorporadoras que internalizam serviços de corretoras em vez de corretoras externas, o risco é a atividade como prestação de serviço tributável pelo IBS na incorporação, pode resultar em autuações que os deparar.

Papel do STJ na construção do novo marco int

Diante das lacunas legislativas, o STJ será, uma vez mais, interpretativo do novo sistema. A Corte já demonstrou disposição para aplicar princípios constitucionais como freio⁹ a excessos regulatórios.

No campo da intermediação imobiliária, é provável que as questões relevantes sobre o IBS cheguem ao STJ ainda durante a transição nas seguintes frentes: definição do local de destino do tratamento tributário do corretor autônomo no novo regime IBS sobre a mesma operação em casos de conflito de competência.

A posição que o STJ adotar nessas questões terá impacto no setor imobiliário por décadas. O mercado, que movimenta e emprega diretamente mais de 400 mil corretores creem que as respostas cheguem apenas por via legislativa.¹⁰

A lição que a experiência do ISS sobre intermediação imobiliária ensina é que, quem define as regras do jogo é o Judiciário. Com assessoria jurídica especializada sai na frente para estruturar operações de forma a minimizar os impactos legais.



COFECI. Relatório Anual do Mercado Imobiliário Brasile

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-abr-27/a-incidencia-do-iss-e-do-tributaria-conflitos-lacunas-e-o-papel-do-stj/>