

Reforma tributária: a pessoa física como contribuinte de IBS e CBS

23/07/2026

A reforma tributária costuma ser lida pela chave da simplificação. Uma de suas mudanças mais profundas, porém, é silenciosa: a redefinição da posição da pessoa física no sistema tributário. Até aqui, quem explorava patrimônio imobiliário próprio permanecia, em regra, no campo do Imposto de Renda. Com a Lei Complementar nº 214/2025 [1], em determinadas hipóteses essa exploração passa a inserir a pessoa física no regime regular do IBS e da CBS, com obrigações acessórias permanentes e, a partir de julho de 2026, inscrição no CNPJ [2].

A mudança não altera a personalidade civil do proprietário. Altera sua posição funcional. Ele deixa de ser apenas titular de renda e passa a operar como contribuinte do consumo. É aqui que se abre a questão de fundo.

A pergunta relevante não é se a pessoa física pode ser contribuinte do IBS e da CBS. É se a mera aproximação funcional entre o locador patrimonializado e o contribuinte empresarial basta, por si só, para justificar sua inserção no regime regular da tributação sobre o consumo.

Enquadramento por limiares

A LC nº 214/2025 respondeu com critérios quantitativos. A pessoa física é contribuinte quando, no ano-calendário anterior, soma receita de locação superior a R\$240 mil e mais de três imóveis. Há captura no próprio exercício quando a receita ultrapassa R\$288 mil, independentemente da quantidade. O limite de R\$240 mil é corrigido mensalmente pelo IPCA. O enquadramento não é facultativo: preenchidos os pressupostos, decorre diretamente da lei, e a integração entre o Cadastro Imobiliário Brasileiro, o Sinter e os documentos fiscais eletrônicos torna o cruzamento de dados quase automático.

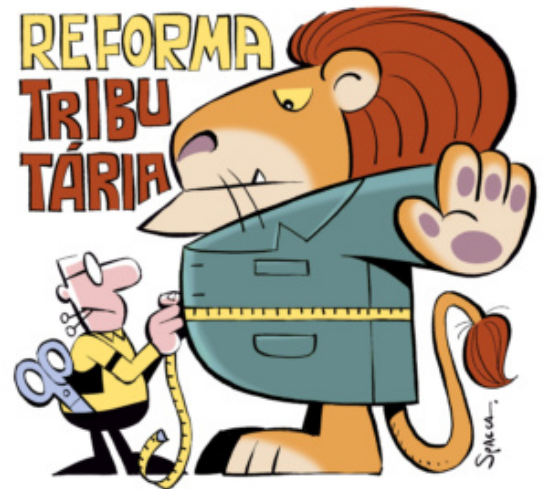
O critério objetivo tem uma virtude e um limite. Afasta a subjetividade do enquadramento. Mas, por ser puramente quantitativo, corre o risco de capturar, sob o rótulo de atividade econômica, o que ainda é, em substância, administração de patrimônio.

Consumo, renda e a lógica que legitima o IVA

O IBS e a CBS são tributos sobre o consumo. Sua materialidade é a operação econômica com bens e serviços, não a renda nem o patrimônio. Na arquitetura do IVA, o contribuinte de direito é, em regra, um elo de uma cadeia: recolhe, credita-se e transfere o ônus adiante, até o consumo final. É essa mecânica de créditos que realiza a neutralidade, promessa central do modelo.

Spacca

Como sustenta Luís Eduardo Schoueri, a neutralidade não significa ausência de impacto do tributo sobre a economia, mas a sua não interferência nas decisões dos agentes econômicos [3]. É o que distingue um IVA maduro de um imposto sobre a receita. Em estudo sobre a própria figura do contribuinte na tributação do consumo, Schoueri e coautores descrevem a reforma como um deslocamento de paradigma, da incidência sobre a produção para a incidência sobre o consumo [4]. Nesse desenho, ser contribuinte do IVA pressupõe integrar a lógica econômica que o justifica.



É nesse ponto que a inserção da pessoa física patrimonializada se torna delicada. Colocada como contribuinte de direito, ela assume a forma de agente empresarial, mas nem sempre exerce a função. Bens e serviços de uso pessoal não geram crédito, e a cadeia, para ela, muitas vezes não existe. Sem a neutralização típica do valor agregado, o que deveria ser um tributo neutro sobre o consumo tende a operar, na prática, como uma segunda incidência sobre a renda da locação, agora vestida de tributo sobre o consumo.

O descompasso tem consequências constitucionais. A capacidade contributiva exige que a incidência recaia sobre riqueza efetiva, e não sobre valores que apenas transitam pelo contribuinte, como reembolsos, encargos condominiais e tributos suportados pelo locatário. A igualdade recomenda tratar de modo distinto quem exerce atividade econômica organizada e quem apenas administra o próprio patrimônio. Quando o critério meramente quantitativo ignora essa diferença, a isonomia que a reforma promete pode se converter em seu oposto.

Aplicada a esse cenário, a exigência de segurança jurídica que Heleno Taveira Torres coloca no centro do sistema tributário recomenda cautela [5]. Os limites legais deveriam ser lidos como piso de materialidade econômica, não como presunção absoluta de atividade empresarial. Onde há apenas gestão patrimonial, a incidência do IVA perde a âncora teórica que a legitima.

Planejamento patrimonial muda de natureza

No plano prático, a decisão sobre deter imóveis na pessoa física ou em estrutura societária deixa de se resumir à comparação entre IRPF e IRPJ. Passa a incorporar o tratamento do IBS e da CBS, o aproveitamento de créditos e o custo permanente de conformidade. Permanecer na pessoa física preserva o redutor da locação residencial, cuja sistemática a LC nº 227/2026 confirmou [6], mas impõe as obrigações de um contribuinte regular. A holding pode organizar créditos e centralizar a gestão, ao custo de reorganização e de eventual ITBI. Não há resposta única, e a integração cadastral torna arriscada a reestruturação feita no susto, sem propósito negocial que a sustente.

A principal consequência da reforma talvez não seja a criação de um novo cadastro nem a ampliação das obrigações acessórias. O deslocamento verdadeiro é jurídico: a administração do

patrimônio privado passa a dialogar diretamente com a tributação sobre o consumo. É nessa fronteira, entre gestão patrimonial e atividade econômica, que deverão nascer algumas das principais controvérsias interpretativas do IBS e da CBS. E é nela que se decidirá se a promessa de neutralidade da reforma vale também para quem nunca foi empresário.

Referências

- [1] Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025 (regime específico de bens imóveis). Disponível [aqui](#)
- [2] Receita Federal. Orientações da Reforma Tributária para 2026 (inscrição de pessoas físicas contribuintes no CNPJ a partir de julho de 2026). Disponível [aqui](#)
- [3] SCHOUERI, Luís Eduardo; GALDINO, Guilherme. A neutralidade das regras transitórias no IBS e na CBS: o caso dos bens de capital. Revista Direito Tributário Atual, v. 59, 2025.
- [4] MALPIGHI, Caio Cezar Soares; SCHOUERI, Luís Eduardo; ANDRADE, Leonardo Aguirra de; BRANDÃO JUNIOR, Salvador Cândido. O imposto sobre o consumo e a figura do contribuinte: deslocando a incidência da produção para o consumo. Disponível [aqui](#)
- [5] TORRES, Heleno Taveira. Direito constitucional tributário e segurança jurídica. São Paulo: Revista dos Tribunais.
- [6] Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026. Disponível [aqui](#)

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-jul-23/reforma-tributaria-a-pessoa-fisica-como-contribuinte-de-ibs-e-cbs/>