

Regime Específico de Tributação de Operações com Bens Imóveis

O que são operações com bens imóveis, para efeito de aplicação do regime específico?



Segundo o art. 10 da EC 132 são:

- (i) Construção e incorporação imobiliária;
- (ii) Parcelamento do solo e alienação de bem imóvel;
- (iii) Locação e arrendamento de bem imóvel;
- (iv) Administração e intermediação de bem imóvel.



Operações sujeitas ao regime específico

Ao regulamentar o assunto, a LC 214, no art. 252, previu a aplicação do regime específico para as seguintes hipóteses:

- (i) Alienação, inclusive decorrente de incorporação imobiliária de parcelamento do solo;
- (ii) Cessão e ato translativo ou constitutivo onerosos de direitos reais;
- (iii) Locação, cessão onerosa e arrendamento;
- (iv) Serviços de administração e intermediação;
- (v) Serviços de construção civil;
- (vi) Servidão, cessão de uso ou de espaço, permissão de uso e direito de passagem (observando as regras da locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis).

Pessoa física está sujeita à CBS e IBS nesses casos?



Estará sujeita apenas se ultrapassar os limites fixados no art. 251, da LC 214.

Hipótese de tributação	Critério de enquadramento	Tributação no ano-calendário em curso
Locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel	Receita anual superior a R\$ 240.000,00 ou mais de 3 imóveis distintos no ano-calendário anterior ¹¹	Se a receita ultrapassar 20% do limite previsto (R\$ 288.000,00)
Alienação ou cessão de direitos sobre bens imóveis	Mais de 3 imóveis distintos alienados no ano-calendário anterior	Se houver alienação de mais imóveis além do limite previsto
Alienação ou cessão de direitos sobre imóveis construídos pelo próprio alienante	Mais de 1 imóvel construído pelo próprio alienante nos últimos 5 anos e alienado no ano-calendário anterior ¹²	Se houver alienação de mais imóveis além do limite previsto

Fonte: SHINGAI, Thais Romero Veiga; VASCONCELOS, Breno Ferreira Martins. *Manual da Reforma Tributária*. Rio de Janeiro: Editora Atlas. 2025, p. 162.



Ficam excluídos da tributação



- Permuta de imóveis, salvo quando houver torna. Nesse caso, a tributação se dará sobre o montante da torna.
- Constituição ou transmissão de direitos reais em garantia (ex: hipotecas, alienações fiduciárias).
- Operações praticadas por organizações gestoras de fundos patrimoniais, destinados a investimentos, nos termos da Lei 13.800/2019.



Atenção!



- Locações, cessões onerosas e arrendamentos de imóveis residenciais por período inferior a 90 dias ininterruptos sujeita-se ao regime de tributação de hotelaria.
- Isso significa que pessoa física que alugar imóvel por períodos inferiores a 90 dias (aluguéis por temporada), estarão sujeitas à CBS e ao IBS, ainda que não se trate de mais de 3 imóveis ou que a renda anual não superar R\$ 240.000,00?



Apuração diferenciada do IBS e da CBS



- **Alienação de bem imóvel:**

- ✓ O fato gerador ocorre no momento da alienação
- ✓ Base de cálculo é o valor da operação
- ✓ Alíquota com redução de 50% em relação à alíquota padrão

- **Cessão ou ato translativo ou constitutivo de direitos reais:**

- ✓ O fato gerador ocorre no momento da celebração do ato
- ✓ Base de cálculo é o valor da operação
- ✓ Alíquota com redução de 50% em relação à alíquota padrão



Apuração diferenciada do IBS e da CBS



- Locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel:
 - ✓ O fato gerador ocorre no momento do pagamento
 - ✓ Base de cálculo é o valor do aluguel (os tributos e emolumentos incidentes sobre o imóvel e as despesas de condomínio não integram a base de cálculo - §2º do art. 255 da LC 214)
 - ✓ Alíquota com redução de 70% em relação à alíquota padrão

Obs: regime de hotelaria a redução da alíquota é de 40%

Possibilidade de discutir judicialmente essa equiparação a hotelaria.



Apuração diferenciada do IBS e da CBS



- Administração e intermediação de bem imóvel:

- ✓ O fato gerador ocorre no momento do pagamento do serviço
- ✓ Base de cálculo é o valor da operação (pagamento)
- ✓ Alíquota com redução de 50% em relação à alíquota padrão

- Serviço de construção civil:

- ✓ O fato gerador ocorre no momento do fornecimento
- ✓ Base de cálculo é o valor da operação
- ✓ Alíquota com redução de 50% em relação à alíquota padrão



Valor de referência – LC 214



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.



Valor de referência



§ 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 registrares e notariais deverão compartilhar as informações das operações com bens imóveis com as administrações tributárias por meio do Sinter.



Quando é possível adotar valor de referência?



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.

