

JCM

JCM.ADV.BR

JCM ADVOGADOS ASSOCIADOS

REFORMA TRIBUTÁRIA

SETOR IMOBILIÁRIO



Best Lawyers

SETOR IMOBILIÁRIO



COMENTÁRIOS INICIAIS

A Emenda Constitucional nº 132/2023 e a Lei Complementar nº 214/2025 promoveram mudanças estruturais no sistema tributário brasileiro, instituindo o IVA-Dual com a criação da CBS (federal) e do IBS (estadual/municipal). Um dos setores impactados por essa reforma é o **imobiliário**, que recebeu **regime específico** de tributação.

CRITÉRIOS DE INCIDÊNCIA PARA PESSOAS FÍSICAS

A LC nº 214/2025 estabelece que pessoas físicas serão contribuintes do IBS e da CBS caso:

- (i) no ano anterior, tenham auferido receita superior a R\$ 240.000,00 com **locação de mais de três imóveis distintos**; ou
- (ii) no próprio ano, a receita com locação **supere R\$ 288.000,00**, independentemente da quantidade de imóveis (art. 251, §§ 1º e 2º).

Também serão consideradas **contribuintes** as pessoas físicas que **alienarem mais de três imóveis distintos adquiridos há menos de cinco anos**, ou imóveis **construídos pelo próprio alienante** nos cinco anos anteriores (art. 251, § 1º, II e III). Tais regras configuram presunções legais absolutas que, embora facilitem a administração tributária, **levantam questionamentos sobre legalidade, tipicidade e proporcionalidade**.

ABRANGÊNCIA E RISCO DE BITRIBUTAÇÃO

O art. 252 da LC n° 214/2025 determina a incidência do IBS e da CBS sobre alienação de imóveis, cessão de direitos reais, locação, administração, intermediação e construção civil. **Essas operações muitas vezes já estão submetidas ao ITBI municipal.**

A duplicidade de incidência viola o art. 154, I da Constituição, que **veda criação de imposto com fato gerador de outro já discriminado constitucionalmente.** Assim, a ampliação da competência tributária pela União e pelo Comitê Gestor do IBS **compromete o pacto federativo,** protegido como cláusula pétrea.

Nesse cenário, cabe observar que o Supremo Tribunal Federal favoreceu a **concentração do poder fiscal** nas mãos da União Federal em duas ocasiões:

- ↳ Na **primeira decisão**, proferida no RE 228.321 (Relator Ministro Carlos Velloso, DJ 30/5/2003), permitiu que o exercício da competência residual em relação às contribuições de seguridade social (artigo 195, § 4º) só se submetesse à exigência de lei complementar (artigo 154, I), permitindo, assim, que a União criasse **novas contribuições sociais sobre cada um dos pressupostos de fato** dos impostos elencados nos artigos 153, 155 e 156 da CRFB/1988;
- ↳ Na segunda decisão, tomada na ADI-MC 2.556 (relator ministro Moreira Alves, DJ 8/8/2003), o Supremo se manifestou claramente sobre a **possibilidade do rol das contribuições sociais gerais ser mais amplo** do que as figuras previstas expressamente nos artigos 212, parágrafo 5º e 240 da CRFB/1988.

MOMENTO DO FATO GERADOR E CRITÉRIOS ECONÔMICOS

O fato gerador do IBS/CBS ocorre com a:

- (i) **Alienação:** no momento da assinatura de contrato ou promessa de compra e venda;
- (ii) **Cessão de direitos:** no momento da celebração do ato;
- (iii) **Locação e intermediação:** no momento do pagamento;
- (iv) **Construção civil:** no momento do fornecimento.

Critica-se a ausência de previsão legal para devolução de tributos em caso de **não concretização do fato gerador**, o que pode configurar cobrança inconstitucional.

Segundo o art. 254 da LC nº 214/2025, o fato gerador ocorre no momento do contrato, inclusive por meio de promessa de compra e venda. Embora busque prevenir evasão, como dito acima, a norma não prevê mecanismo de devolução se o negócio não se concretizar.

De acordo com o Supremo Tribunal Federal **a antecipação do fato gerador só é válida se houver vinculação real com o evento futuro**. A ausência de direito à restituição **compromete a constitucionalidade da exigência**, como já reconhecido pelo STF nas ADIs 2627/PE e 2777/SP.

BASE DE CÁLCULO, REDUTORES E ALÍQUOTAS

A base de cálculo compreende o valor da operação, com inclusão de juros e atualização monetária, exclusão de tributos, emolumentos e condomínio (art. 255). A administração poderá fixar valor de referência para arbitramento (art. 256).

Há a previsão de **dois redutores**:

- a) **Redutor de ajuste (art. 257): vinculado ao imóvel, reflete o custo de aquisição, corrigido pelo IPCA;**
- b) **Redutor social (arts. 259 e 260): R\$ 100 mil por imóvel residencial novo, R\$ 30 mil por lote, e R\$ 600 por locação residencial.**

As alíquotas do IBS e da CBS são **reduzidas** em 50% para alienação, construção e intermediação, e em 70% para locação e cessão onerosa (art. 261).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Apesar da promessa de neutralidade tributária, o novo regime gera **incertezas** quanto ao impacto sobre o acesso à moradia e à atividade empresarial.

A recentralização tributária **reduz a autonomia dos entes subnacionais e limita a política fiscal descentralizada**. A efetividade da reforma dependerá da sua aplicação prática e da observância dos princípios constitucionais que regem o pacto federativo.

JCM

JCM.ADV.BR

JCM ADVOGADOS ASSOCIADOS

Belo Horizonte / MG

Av. Afonso Pena, 2.951
Funcionários
CEP: 30130-006
tel: +55 31 2128-3585
fax: +55 31 2128-3550

email: bh@jcm.adv.br

São Paulo / SP

Rua Tabapuã, 627
4º andar - Itaim Bibi
CEP: 04533-012
tel: +55 11 3286-0532
fax: +55 11 3262-4261

email: sp@jcm.adv.br

Rio de Janeiro / RJ

Praça XV de Novembro, 20
5º andar / 502 - Centro
CEP 20010-010
tel: +55 21 2526-7007
fax: +55 21 2526-7007

email: rj@jcm.adv.br

Brasília / DF

SCN, Quadra 01, Bl. F
Edifício America Office Tower
Sala 1209 - Asa Norte
CEP: 70711-905
tel: +55 61 3322-8088

email: bsb@cm.adv.br

Jaraguá do Sul / SC

Av. Getúlio Vargas, 827
2º andar - Centro
CEP: 89251-000
tel: +55 47 3276-1010
fax: +55 47 3276-1010

email: sc@jcm.adv.br



Best Lawyers