

ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

Agosto 2026



A Emenda Constitucional 132, de 2023 e a Lei Complementar 214, de 2025, que a regulamentou, trouxeram mudanças importantes na área dos impostos e contribuições no Brasil. É a chamada **Reforma Tributária do Consumo**.

A **atividade imobiliária** está contemplada em vários dispositivos da nova legislação, merecendo destaque o capítulo V – “Dos bens imóveis” – artigos 251 a 270 e 487 da Lei Complementar 214/2025, e os artigos 359 a 390 e 461 a 463 do Decreto n. 12.955, de 2026, o Regulamento da CBS.

Assim, são contribuintes do IBS e da CBS as pessoas físicas que realizarem operações com bens imóveis, observadas as seguintes principais condições:

. No caso de **locação, cessão onerosa ou arrendamento**, se no ano-calendário anterior a receita total com operações exceda R\$ 240.000,00 e tenha por objeto mais de três imóveis distintos. A regra vale para um único imóvel, caso a receita exceda a 20% do limite de R\$ 240.000,00;

. No caso de **alienação ou cessão de direitos** de bem imóvel, desde que sobre mais de três imóveis distintos no ano-calendário anterior, e desde que estejam no patrimônio do contribuinte há menos de cinco anos, contados da aquisição. No caso de mais de um imóvel construído pelo próprio alienante nos cinco anos anteriores à alienação, a tributação também é devida.

Vale lembrar que o IBS e a CBS não incidem nas operações de permuta, exceto sobre a torna, na constituição ou transmissão de direitos reais de garantia, e em operações realizadas por gestoras de fundo patrimonial, constituídas segundo a Lei n. 13.800/2019, para fins de investimento no fundo patrimonial.



A nova legislação traz também conceitos importantes, que passarão a ser obrigatoriamente observados no mercado imobiliário. Compreenda:

. **Valor de referência do imóvel:** é um indicador estabelecido pelas autoridades tributárias, para estimar o valor de mercado dos bens imóveis, e que considerará, dentre outros fatores, os preços praticados no mercado imobiliário, informações dos cartórios, serviços notariais de registro e das administrações tributárias, além de dados como localização, tipologia, destinação, padrão e área de construção.

O valor de referência do imóvel deverá ser divulgado pelo SINTER (Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais) e deverá ser estimado para todos os imóveis do CIB (cadastro de imóveis da Receita Federal), sendo atualizado anualmente.

. **Redutor de Reajuste:** a partir de 1/1/2027, cada imóvel estará vinculado a um redutor de reajuste. O redutor será utilizado exclusivamente para reduzir a base de cálculo dos novos tributos nas operações de alienação, e será corrigido pelo IPCA, entre a data da constituição e a data em que serão devidos o IBS e a CBS pela alienação.

. **Redutor Social:** trata-se de um redutor, utilizável uma única vez, na alienação de imóvel residencial novo ou de lote residencial. O redutor social, a ser deduzido da base de cálculo do IBS e da CBS, será de R\$ 100.000,00 por imóvel e de R\$ 30.000,00 por lote, até o limite do valor da base de cálculo. Os valores do redutor social serão atualizados mensalmente pelo IPCA.

No caso de locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóvel residencial, poderá ser deduzido da base de cálculo o redutor social no valor de R\$ 600,00.

Outro ponto importante é que a própria legislação prevê reduções de alíquotas. Assim, nas operações de locação, cessão onerosa e arrendamento, as alíquotas de IBS e de CBS ficam reduzidas em 70%. Nas demais operações a redução é de 50%.