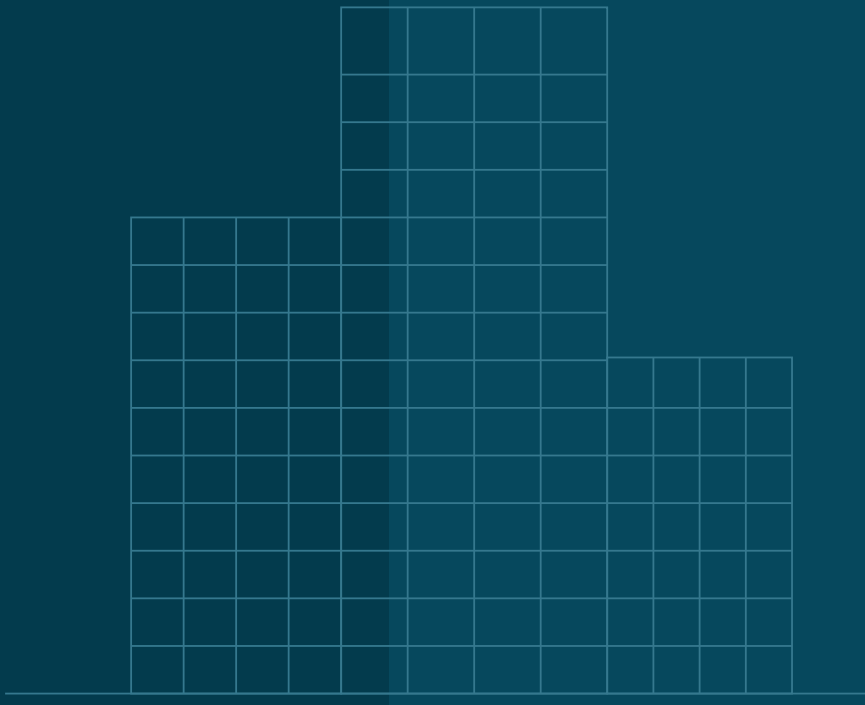
FÁBIO GIMENES
& ASSOCIADOS | ADVOGADOS

GUIA PRÁTICO / IBS E CBS

Manual da reforma tributária

no setor imobiliário

Para pessoas físicas e jurídicas.
Aluguel, temporada, compra e venda, prazos e transição.



EDIÇÃO

4 de novembro de 2026 · revisada

O que você vai encontrar

Um guia para entender os efeitos da reforma tributária do consumo sobre imóveis e tomar decisões com informação.

LEITURA	PÁGINAS
Entenda a mudança e o calendário	3 a 4
Pessoa física e enquadramento	5 a 7
Empresas e regimes tributários	8
Aluguel tradicional e temporada	9 a 10
Compra e venda e exemplos de cálculo	11 a 12
Construção, incorporação e intermediação	13 a 14
Contratos antigos e transição de projetos	15 a 16
Documentos fiscais, cadastro e contratos	17 a 18
Decisões práticas e plano de ação	19 a 20
Dúvidas frequentes	21 a 22
Herança e planejamento patrimonial e glossário	23 a 24
Fontes oficiais	25 a 26
Simulação de 2027 e temas complementares	27 a 29

Em um minuto

IBS e CBS podem alcançar aluguéis e vendas, mas a pessoa física tem critérios próprios de enquadramento. O Imposto de Renda continua existindo. As reduções de alíquota não significam isenção. A transição exige atenção aos contratos e aos documentos fiscais.

Como usar: comece pelas páginas 3 e 4. Depois, leia o capítulo do seu perfil e o da operação que realiza. As referências no rodapé indicam a base jurídica. Veja também os complementos das páginas 27 a 29.

Regra vigente é a síntese da legislação. **Exemplo** é uma situação ilustrativa, com premissas expressas. **Providência prática** é uma recomendação de organização, sem substituir a análise de cada contrato.

Base e referências: Data de corte da pesquisa: 4 de novembro de 2026. Valores legais nominais sujeitos à atualização indicada no texto.

01 O que muda para o setor

A reforma reorganiza os tributos sobre consumo. No mercado imobiliário, cria uma nova lógica para tributar operações, com regras específicas e implantação gradual.

TRIBUTO	O QUE VOCÊ PRECISA SABER
CBS	Contribuição federal. Substitui PIS e Cofins a partir de 2027, com regras de transição.
IBS	Imposto de estados e municípios. Substitui gradualmente ICMS e ISS, até 2033.
IRPF, IRPJ e CSLL	Continuam com regras próprias. IBS e CBS não substituem a tributação da renda ou do lucro.
ITBI, IPTU, ITR e ITCMD	Não são substituídos por IBS e CBS. Exigência e eventuais mudanças devem ser verificadas na legislação própria.

Quais operações entram no radar

Venda de imóveis, incorporação e loteamento; cessões onerosas de direitos; aluguel, cessão de uso e arrendamento; construção civil; administração e intermediação imobiliária. A incidência depende de quem realiza a operação e do regime aplicável.

> **O ponto de partida é o enquadramento**
>
> Antes de calcular qualquer imposto, verifique se o fornecedor é contribuinte, qual é a operação e em que ano ela ocorre. Uma venda ocasional por pessoa física não recebe automaticamente o mesmo tratamento de uma venda feita por incorporadora.

O que não se pode concluir de forma automática

Não existe uma única carga final para todo imóvel. Créditos, redutores, regime, localização e ano da operação influenciam o resultado. A reforma, isoladamente, não garante aumento nem redução do preço de cada aluguel ou imóvel.

Base e referências: EC 132/2023; LC 214/2025, arts. 1º, 4º e 251 a 270, com alterações da LC 227/2026.

02 Quando cada etapa acontece

A mudança começa em 2026, ganha efeitos financeiros mais amplos em 2027 e se completa, para IBS e substituição de ICMS e ISS, em 2033.

PERÍODO	COMO FUNCIONA
2026	Ano de teste: CBS de 0,9% e IBS de 0,1%, observadas as regras de cada operação. Há dispensa de recolhimento para quem cumpre as obrigações acessórias ou está desobrigado.
2027 e 2028	PIS e Cofins são extintos. CBS passa ao novo modelo, com redução de 0,1 ponto percentual na alíquota de referência. IBS permanece em 0,1%. Aplicam-se os tratamentos setoriais.
2029	Inicia a substituição gradual de ICMS e ISS: IBS com 10% da referência e ICMS/ISS com 90% das respectivas alíquotas.
2030	IBS: 20% da referência. ICMS/ISS: 80%.
2031	IBS: 30% da referência. ICMS/ISS: 70%.
2032	IBS: 40% da referência. ICMS/ISS: 60%.
2033	IBS integral e extinção de ICMS e ISS. CBS e IBS operam no novo modelo, sem eliminar os demais tributos sobre renda e patrimônio.

Percentual de transição não é a alíquota do aluguel

Os 10%, 20%, 30% e 40% descrevem a implantação do IBS em relação à alíquota de referência. Não significam que o aluguel será tributado nessas alíquotas.

Providência prática: simule o fluxo de caixa ano a ano. Na prestação de serviços, podem coexistir tributos antigos e novos durante a transição. Na locação pura de imóveis, não se deve pressupor que existia ISS a substituir.

Em 2027 também se prevê o início do Imposto Seletivo e a redução a zero do IPI, com a ressalva constitucional ligada à Zona Franca de Manaus. O efeito nos imóveis é indireto, especialmente nos insumos. A dispensa de recolhimento em 2026 não elimina obrigações exigíveis; veja a página 17.

Base e referências: EC 132/2023; ADCT, art. 126; LC 214/2025, arts. 343 a 348; regulamentos de 2026; RFB, Entenda a Reforma.

03 Pessoa física que recebe aluguel

Não basta ser proprietário ou receber aluguel para entrar no regime regular de IBS e CBS. A lei combina receita e quantidade de imóveis.

Regra do ano anterior

A pessoa física entra no regime quando, no ano-calendário anterior, a receita total de locação, cessão onerosa e arrendamento exceder o limite legal e as operações envolverem mais de três imóveis distintos. Os dois requisitos devem estar presentes.

O limite nominal é **R$ 240 mil anuais**, com atualização mensal pelo IPCA desde janeiro de 2025. A divulgação do valor cabe a ato conjunto da RFB e do CGIBS. Na relação oficial consultada em 04/11/2026, não localizamos ato com esse valor. **L** representa o limite atualizado; R$ 240 mil não é teto permanente.

SITUAÇÃO DO ANO ANTERIOR	RESULTADO PELA REGRA GERAL
2 imóveis e receita superior a L	Não preenche o requisito de quantidade.
4 imóveis e receita inferior ou igual a L	Não preenche o requisito de receita.
4 imóveis e receita superior a L	Preenche os dois requisitos para o ano seguinte.

Também existe enquadramento no próprio ano

Se a receita do próprio ano exceder em 20% o limite atualizado, há enquadramento nesse ano, observada também a quantidade de mais de três imóveis distintos. Em fórmula: **receita > 1,20 × L**. R$ 288 mil é apenas o resultado sobre o valor nominal original, antes da atualização.

Controle o acumulado e a data do excesso. Os dispositivos consultados não explicitam o alcance temporal da incidência no ano do excesso. Não presuma retroação a janeiro nem incidência apenas sobre o valor excedente; confira a orientação oficial aplicável antes da apuração.

O que somar

Considere as locações, cessões onerosas e arrendamentos, inclusive as operações residenciais de até 90 dias. A quantidade considerada é a de imóveis, e não a de contratos, anúncios ou reservas.

Base e referências: LC 214/2025, art. 251, §§ 1º, I, 2º, II, e 5º; art. 253; Decreto 12.955/2026 e Res. CGIBS 6/2026, art. 382; relação de atos conjuntos do CGIBS consultada em 04/11/2026.

04 Pessoa física que vende imóveis

A venda eventual do patrimônio familiar exige uma análise diferente da atividade de comprar, construir ou vender com recorrência.

HIPÓTESE	CRITÉRIO LEGAL
Venda ou cessão de imóveis	Mais de três imóveis distintos no ano anterior, considerando os imóveis mantidos no patrimônio por menos de cinco anos.
Imóveis construídos pelo vendedor	Mais de um imóvel distinto vendido ou cedido no ano anterior, construído pelo próprio alienante nos cinco anos anteriores à venda.
Limite superado no próprio ano	O regulamento prevê enquadramento na quarta operação e posteriores da primeira hipótese; ou na segunda e posteriores da hipótese de construção própria. As condições são verificadas separadamente.

O prazo de cinco anos tem funções diferentes

Na primeira hipótese, verifica-se há quanto tempo o imóvel integra o patrimônio do vendedor. Na segunda, verifica-se quando foi construído pelo próprio alienante. Não se deve transformar essas regras em uma isenção geral para qualquer venda de imóvel antigo.

Na aquisição por meação, doação ou herança, a contagem da permanência patrimonial considera a aquisição pelo cônjuge ou companheiro meeiro, pelo falecido ou pelo doador, conforme a regra aplicável. A construção em parceria ou de apenas parte da edificação também pode ser relevante.

Exemplo de leitura

Uma pessoa vende o único apartamento em que morava. Essa venda, isoladamente, não preenche os gatilhos quantitativos acima. Ainda assim, deve verificar eventual Imposto de Renda sobre ganho de capital e as regras de transmissão e registro.

Providência prática: mantenha uma linha do tempo de aquisição, construção e alienação de cada unidade. Nos limites quantitativos, conta-se a quantidade de imóveis, independentemente do número de instrumentos celebrados.

Base e referências: LC 214/2025, art. 251, §§ 1º, II e III, 2º a 4º; regulamentos da CBS e do IBS, art. 382, §§ 1º a 7º.

05 Como contar os imóveis

A contagem não depende apenas de quantas matrículas ou escrituras existem. A regulamentação considera a autonomia da unidade e o uso efetivo.

A unidade autônoma é o critério central

É imóvel distinto cada unidade imobiliária autônoma, edificada ou não, que permita ocupação ou utilização privativa e tenha localização cartográfica própria, ainda que não esteja registrada em cartório. Uma unidade pode ter mais de uma matrícula quando os imóveis forem ocupados ou utilizados em conjunto.

Apartamento e garagem

Ter duas matrículas não encerra a análise. É necessário verificar se existe uma única unidade utilizada em conjunto ou unidades autônomas. A classificação deve ser coerente com a realidade, os cadastros e a documentação.

Copropriedade e herança

A fração ideal de bem comum ou em condomínio é considerada imóvel distinto para o teste de enquadramento. O valor da operação é proporcional à fração. A incidência de IBS e CBS alcança proporcionalmente a parte do coproprietário que for contribuinte.

EXEMPLO	COMO ANALISAR
50% de quatro apartamentos	A participação em cada apartamento entra na contagem; não se converte automaticamente em apenas dois imóveis. A receita atribuída ao titular acompanha suas frações.
Um apartamento com várias reservas	Vinte reservas no mesmo ano não transformam, por si só, uma unidade em vinte imóveis.
Várias unidades sem matrículas separadas	Podem ser imóveis distintos se tiverem autonomia e atenderem à definição regulamentar.

Providência prática: monte uma ficha por unidade com endereço, CIB quando disponível, matrícula, percentual de titularidade, uso, receitas e contratos. Em copropriedade, a análise do enquadramento deve ser feita por titular, com identificação da parcela de cada um.

Base e referências: LC 214/2025, arts. 251, § 6º, e 263, §§ 2º e 3º; regulamentos, arts. 381 a 383.

06 Empresas e regimes tributários

Os limites especiais de receita e de número de imóveis da pessoa física não são uma franquia geral para empresas imobiliárias.

PERFIL	EFEITO PRÁTICO
Lucro presumido	É um regime de IRPJ e CSLL. Não afasta, por si só, o regime regular de IBS e CBS nem suas obrigações.
Lucro real	A apuração do lucro continua própria. Créditos de IBS e CBS seguem a legislação desses tributos, e não apenas a classificação de uma despesa para IRPJ.
Simples Nacional	É preservado, com regras próprias de IBS e CBS e possibilidade legal de opção pelo regime regular desses tributos. Exige comparar créditos, clientes e atividade permitida.
Holding patrimonial	O nome da sociedade não cria isenção. Locação, venda e uso pessoal de bens da empresa precisam ser examinados separadamente.

Atenção ao Simples

A locação de imóveis próprios é vedada ao Simples. O art. 17, XV, da LC 123/2006, alterado pelo art. 516 da LC 214/2025, suprimiu a antiga ressalva ligada ao ISS, com produção de efeitos indicada em 01/01/2025 pelo art. 544, II. Administração de imóveis de terceiros e corretagem têm enquadramento próprio; não se confundem com locação de patrimônio próprio.

Crédito exige fundamento e documento

No regime regular, aquisições vinculadas à atividade podem gerar créditos, observados documento fiscal idôneo, condições de extinção do débito do fornecedor, vedações e regras específicas. Não é correto abater qualquer gasto do valor do aluguel.

Comparação completa

Para escolher uma estrutura, some IBS/CBS, IRPJ/CSLL ou IRPF, custos contábeis, custos de transferência, eventual ITBI e efeitos sucessórios. Criar uma holding não assegura economia tributária.

Providência prática: compare os regimes com projeções anuais e com o perfil dos clientes. Um consumidor final e uma empresa que aproveita créditos podem negociar preços de maneiras diferentes.

Base e referências: LC 214/2025, arts. 41, 47 a 57, 251, 516 e 544, II; LC 123/2006, arts. 17, XV, 13 e 23, nas redações vigentes.

07 Aluguel residencial e comercial

Para o contribuinte no regime regular, a locação tradicional tem redução de 70% nas alíquotas de IBS e CBS. O aluguel residencial pode ter também um redutor na base.

PONTO	REGRA GERAL
Alíquota	Aplica-se 30% da alíquota padrão correspondente, pois a redução é de 70%. Não é uma alíquota de 70%.
Aluguel residencial	Pode deduzir o redutor social mensal por imóvel: R$ 600 no valor nominal da lei, sujeito à atualização pelo IPCA. A dedução fica limitada à base.
Aluguel comercial	Tem a redução de alíquota de 70%, mas não o redutor social destinado ao uso residencial.
Condomínio e encargos	Despesas de condomínio e tributos e emolumentos incidentes sobre o imóvel não integram o valor da locação para essa base, conforme a lei.
Momento da incidência	Na locação, cessão onerosa e arrendamento de imóvel, o fato gerador ocorre no pagamento e os tributos são devidos em cada pagamento. A venda segue regra distinta; veja a página 11.

Como pensar o cálculo

Base do aluguel = valor tributável da locação, feitas as exclusões legais e, no uso residencial elegível, o redutor social atualizado. **Débito** = base × alíquotas de IBS e CBS com a redução de 70%. Créditos admitidos são tratados na apuração, sem confundir crédito com exclusão da base.

R$ 600 não é uma isenção pessoal

É o valor nominal de uma dedução mensal da base por imóvel residencial, para o contribuinte elegível. Não significa que todo aluguel de até R$ 600 esteja livre de todos os tributos, especialmente do Imposto de Renda.

Se houver uso residencial e não residencial no mesmo imóvel, a regulamentação determina aplicação proporcional do redutor à área residencial. Contratos antigos elegíveis podem seguir opção de transição distinta; veja a página 15.

Base e referências: LC 214/2025, arts. 254, 255, § 2º, 260 e 261; regulamentos, arts. 376 a 379.

08 Locação por temporada

O prazo de até 90 dias ininterruptos faz diferença tributária quando a locação residencial é realizada por contribuinte do regime regular.

Primeiro o contribuinte depois o prazo

A equiparação à hotelaria não transforma automaticamente qualquer anfitrião em contribuinte. Para pessoa física, devem ser examinados os requisitos de locação do art. 251, inclusive receitas e número de imóveis. As receitas de temporada entram nessa verificação.

Quando a regra de hotelaria se aplica

A locação, cessão onerosa ou arrendamento residencial por período não superior a 90 dias ininterruptos, realizada por contribuinte regular, segue as regras de hotelaria. Nesse regime, as alíquotas são reduzidas em **40%**, de modo que se aplica **60% da alíquota padrão** correspondente.

SITUAÇÃO	TRATAMENTO A EXAMINAR
Pessoa física fora dos gatilhos de locação	Anunciar em plataforma, por si só, não gera o enquadramento. O IR e outras obrigações próprias continuam a ser verificados.
Contribuinte e estadia residencial de 30 dias	A operação fica sujeita ao tratamento de hotelaria.
Contribuinte e locação residencial de 120 dias	A regra específica de até 90 dias não se aplica apenas pelo prazo; confira a natureza real do contrato.

O anúncio não decide sozinho

A plataforma é o meio de contratação. Verifique quem fornece a acomodação, duração ininterrupta, serviços incluídos, preço cobrado e comissão da plataforma. Serviços e comissões podem ter tratamento próprio.

Não aplique automaticamente ao regime de hotelaria a redução de 70% e o redutor social da locação residencial tradicional. Créditos e efeitos para o adquirente também seguem as regras específicas de hotelaria.

Providência prática: concilie reservas, estadias e valores brutos. O depósito líquido da plataforma não deve ser adotado automaticamente como base tributável.

Base e referências: LC 214/2025, art. 253, com LC 227/2026; arts. 277 a 283; regulamentos, art. 410.

09 Compra e venda de imóveis

Para o vendedor contribuinte regular, a tributação não se resume a aplicar uma alíquota sobre o preço total. Os redutores podem mudar a base.

Redução de alíquota de 50%

As operações do regime imobiliário, inclusive alienação, recebem redução de 50% nas alíquotas de IBS e CBS, ressalvadas as regras específicas. A redução não dispensa o cálculo da base e não elimina IR, ITBI ou custos de registro.

Redutor de ajuste

A partir de 2027, vincula-se ao imóvel um valor utilizado exclusivamente para reduzir a base das alienações. Para imóveis do contribuinte regular em 31/12/2026, prevê-se custo de aquisição atualizado ou, por opção, valor de referência. Em construção, somam-se o valor do imóvel e custos ou despesas elegíveis de bens e serviços adquiridos antes de 01/01/2027, comprovados por documentos fiscais idôneos.

Na aquisição de não contribuinte a partir de 2027, o preço pode constituir o redutor, sujeito às condições legais. Na aquisição de contribuinte regular, preserva-se o redutor preexistente, sem prejuízo do crédito admitido. O novo preço não substitui automaticamente o saldo. ITBI, laudêmio e contrapartidas elegíveis podem integrar o redutor, sem duplicidade. Veja os controles e a limitação específica do art. 258, § 5º, na página 29.

Redutor social na venda

Depois do redutor de ajuste, imóvel residencial novo pode ter dedução nominal de **R$ 100 mil**; lote residencial, de **R$ 30 mil**. São valores atualizados mensalmente pelo IPCA, limitados à base remanescente e utilizáveis uma única vez por imóvel, nas condições legais.

> **Venda usada não é venda nova**
>
> O redutor social de R$ 100 mil não se aplica indistintamente a qualquer residência revendida. A lei define imóvel novo como aquele não ocupado ou utilizado, conforme o regulamento.

O fato gerador da alienação pode ocorrer no contrato ou compromisso, sem esperar a escritura definitiva. Em incorporação e parcelamento de solo, a exigência acompanha cada pagamento. Não estenda essa regra de recebimento a toda venda comum sem verificar a hipótese.

Base e referências: LC 214/2025, arts. 254 e 257 a 262; alterações da LC 227/2026; regulamentos, arts. 369 a 380.

10 Exemplos do regime pleno

Os números abaixo ensinam a lógica. Não representam uma alíquota oficial, o limite atualizado nem a carga total de qualquer contribuinte.

Premissas das simulações

Adota-se soma hipotética de IBS e CBS de 28% para ilustrar o **regime pleno a partir de 2033**. Não é previsão da alíquota futura nem carga de 2027. Bases sem IBS/CBS e redutores hipotéticos, sem correção pelo IPCA. Não se consideram créditos, IR ou ITBI. Para 2027, veja a página 27.

EXEMPLO	CÁLCULO DO DÉBITO
Aluguel residencial tradicional	Aluguel tributável: R$ 3.000. Redutor adotado: R$ 600. Base: R$ 2.400. Alíquota ilustrativa: 28% × 30% = 8,4%. Débito: R$ 201,60.
Aluguel comercial tradicional	Base: R$ 3.000. Sem redutor social residencial. Alíquota ilustrativa: 8,4%. Débito: R$ 252,00.
Temporada sujeita à hotelaria	Base hipotética: R$ 3.000. Sem aplicar os redutores da locação tradicional. Alíquota ilustrativa: 28% × 60% = 16,8%. Débito: R$ 504,00.
Venda residencial nova elegível	Preço: R$ 800 mil. Redutor de ajuste admitido: R$ 500 mil. Redutor social adotado: R$ 100 mil. Base: R$ 200 mil. Alíquota ilustrativa: 28% × 50% = 14%. Débito: R$ 28 mil.

O que esses exemplos permitem comparar

Eles mostram como a redução de alíquota e a dedução da base atuam em etapas diferentes. Não permitem afirmar que a locação residencial será sempre tributada a 8,4%, nem que vender um imóvel custará sempre 14% do preço.

Na conta real: use as alíquotas válidas para o ano e o local, os redutores atualizados e documentados e os créditos legalmente admitidos. Se o preço contratual incluir tributos, faça a decomposição correta antes de aplicar a fórmula.

Para comparar propostas, mantenha as mesmas premissas de preço, prazo, créditos e encargos. Um débito calculado na nota não é necessariamente o saldo final a recolher na apuração.

Base e referências: Exemplos didáticos próprios. Fundamentos: LC 214/2025, arts. 253, 257 a 261 e 281. Alíquota padrão de 28% meramente hipotética.

11 Construção e incorporação

Construtoras, incorporadoras e loteadores precisam identificar o regime de cada empreendimento, a data dos atos e a documentação dos custos.

Incorporação e parcelamento de solo

No regime regular, IBS e CBS sobre a alienação das unidades são devidos em cada pagamento. O redutor de ajuste e, quando cabível, o redutor social são deduzidos proporcionalmente ao valor total do imóvel em cada parcela. A entrada e as parcelas exigem controles consistentes.

Serviço de construção civil

Construir para terceiro é operação distinta da venda de unidade própria. A redução geral do regime imobiliário é de 50% nas alíquotas. O fato gerador dos serviços de construção segue o fornecimento e as regras regulamentares de execução continuada ou fracionada.

Materiais em obra para consumidor final

Quando o serviço é prestado a não contribuinte regular e inclui materiais, o crédito relativo aos materiais fica limitado ao débito da prestação de construção civil. A lei traz exceção para a administração pública direta, autarquias e fundações públicas.

CONTROLE	PARA QUE SERVE
Custos e documentos fiscais	Demonstrar créditos ou composição de redutores nas hipóteses admitidas.
Terreno e contrapartidas	Apurar o redutor de ajuste, sem duplicar valores ou benefícios.
Recebimentos por unidade	Calcular a incidência e a apropriação proporcional de redutores.
Regime por empreendimento	Separar regime regular de opções de transição e evitar mistura de receitas e créditos.

Providência prática: antes de lançar um empreendimento, simule o ciclo inteiro da obra. Considere aquisição do terreno, contratação, vendas, recebimentos, distratos, saldos de crédito e a opção de transição, se disponível.

Base e referências: LC 214/2025, arts. 254, 255, §§ 5º e 6º, 258, 261 e 262; regulamentos, arts. 365 e 380.

12 Corretores e imobiliárias

A remuneração pela intermediação e pela administração é uma operação própria. Ela não se confunde com o aluguel ou o preço do imóvel do cliente.

OPERAÇÃO	O QUE É TRIBUTADO
Corretagem	A remuneração do intermediador contribuinte, no regime aplicável à sua atividade.
Administração de imóveis	O serviço remunerado de gestão, distinguindo a taxa própria dos valores recebidos por conta do locador.
Aluguel do proprietário	A operação do locador, com enquadramento e documento próprios, ainda que a imobiliária faça a cobrança.

Redução do regime imobiliário

Administração e intermediação estão incluídas no capítulo de bens imóveis e, no regime regular, têm redução de 50% nas alíquotas. O corretor pessoa física é avaliado pelas regras gerais de atividade econômica, não pelos critérios de imóveis próprios do art. 251. O nanoempreendedor é a PF não optante pelo MEI com receita inferior a 50% do limite do MEI, observados os demais requisitos legais.

Quando mais de um corretor participa

A base de cada corretor é a parte da remuneração ajustada com ele, excluídos os valores pagos diretamente pelos contratantes aos outros intermediadores e os repasses entre corretores nos termos da lei. Cada um responde pela tributação da sua parcela.

Exemplo de comissão compartilhada

Uma comissão total de R$ 20 mil é contratualmente dividida em R$ 12 mil para uma imobiliária e R$ 8 mil para outro corretor. Os contratos, documentos fiscais e comprovantes devem demonstrar a remuneração de cada participante e os repasses, evitando duplicidade.

O Ato Conjunto 6/2026 dispensa o nanoempreendedor de CNPJ e documento fiscal de IBS/CBS até 31/12/2028, salvo opção pelo regime regular. Separe aluguel do cliente, encargos e comissões, preservando a identificação de cada fornecedor. Isso não elimina outras obrigações legais.

Base e referências: LC 214/2025, arts. 21 e 26, 252, IV, 254, IV, 255, §§ 3º e 4º, e 261; Ato Conjunto RFB/CGIBS 6/2026; regras próprias do Simples, quando aplicáveis.

13 Contratos antigos de aluguel

Alguns contratos por prazo determinado podem ter uma opção de transição de IBS e CBS de 3,65% sobre a receita bruta recebida. Não é uma regra disponível para todo aluguel.

TIPO DE CONTRATO	REQUISITOS E DURAÇÃO
Não residencial	Firmado por prazo determinado até 16/01/2025, com data comprovada por firma reconhecida ou assinatura eletrônica. Deve atender ao registro até 31/12/2025 ou à via de disponibilização à RFB e ao CGIBS conforme o regulamento. Vale pelo prazo original.
Residencial	Firmado por prazo determinado até 16/01/2025. Data comprovada por firma reconhecida, assinatura eletrônica ou pagamento da locação até o último dia do mês subsequente ao primeiro mês do contrato. Vale pelo prazo original ou até 31/12/2028, o que ocorrer primeiro.

O que se ganha e o que se perde

A opção aplica 3,65% à receita bruta recebida da operação elegível. Afasta outras formas de incidência de IBS e CBS sobre essa operação, mas impede créditos relacionados ao imóvel e a utilização do redutor social do aluguel. Exige escrituração segregada e controle de custos e despesas indiretos.

A opção exige comparação

Receita de R$ 10 mil, na base própria desse regime, resulta em R$ 365 de IBS/CBS. Isso não significa R$ 365 de tributação total: o Imposto de Renda continua sujeito à sua legislação. Compare com o regime regular antes de escolher.

A via eletrônica também tem procedimento

O regulamento disciplina a manifestação da opção por meio do primeiro documento fiscal com a tributação do regime, sua irretratabilidade e a guarda e apresentação do contrato. Não presuma que perder o registro de 2025 elimina toda alternativa, nem que basta enviar um arquivo informalmente.

Providência prática: confira assinatura, prazo original, finalidade, aditivos e provas da data. Contrato por prazo indeterminado não atende ao requisito. Renovação ou prorrogação não amplia o prazo original abrangido pelo benefício. A opção não transforma pessoa não contribuinte em contribuinte por simples existência de contrato antigo.

Base e referências: LC 214/2025, art. 487; Decreto 12.955/2026 e Resolução CGIBS 6/2026, art. 463.

14 Transição de empreendimentos

Além do calendário geral, a lei preserva opções para determinadas incorporações e loteamentos iniciados dentro dos marcos legais.

HIPÓTESE	REGRA DE TRANSIÇÃO A CONFERIR
Incorporação com patrimônio de afetação	Pedido e efetivação da opção pelo regime especial da Lei 10.931/2004 antes de 01/01/2029, nos termos do art. 485. Pode haver opção de IBS/CBS de 2,08% da receita mensal recebida; para hipóteses sociais específicas, 0,53%.
Parcelamento do solo	Pedido de registro efetivado antes de 01/01/2029, nas condições do art. 486. Opção de IBS/CBS de 3,65% da receita bruta recebida.
Regime regular a partir de 2029	O art. 488 prevê dedução específica da base do IBS por aquisições de 2027 a 2032 usadas na incorporação, parcelamento e construção, com requisitos e limitações.

> **Percentuais não representam toda a carga**
>
> As opções acima tratam de IBS e CBS. A tributação de renda e lucro e as parcelas próprias do RET devem ser verificadas separadamente. Não use 2,08%, 0,53% ou 3,65% como alíquota total do empreendimento.

Opção e regime regular não se misturam livremente

As opções têm restrições de créditos, de redutores e de aproveitamento de crédito pelo adquirente. Exigem segregação contábil e podem ser irretratáveis. A dedução do art. 488 não se aplica ao empreendimento que tenha seguido as opções dos arts. 485 ou 486.

No regime do art. 488, os valores também precisam atender às condições relativas a bens e serviços e à documentação fiscal. Não basta incluir toda despesa da obra em uma planilha e deduzi-la.

Providência prática: faça um parecer de enquadramento por empreendimento antes da opção. Compare o saldo a receber, os custos futuros, os créditos esperados, a situação dos compradores e as datas de registro e afetação.

Base e referências: LC 214/2025, arts. 485 a 488, com redação da LC 227/2026; regulamentos, arts. 461 a 463.

15 Notas fiscais e cadastro

As datas de emissão se aplicam aos fatos geradores ocorridos a partir de cada marco, respeitadas as regras do fornecedor e do documento.

MARCO	PROVIDÊNCIA
Desde 01/10/2026	NFS-e de serviços sujeitos ao ISS, como administração e intermediação, ressalvadas as exceções e os regimes com cronograma próprio.
01/12/2026	NF-e ABI nas alienações; NFS-e nas locações, cessões e arrendamentos e na cobrança de taxas e receitas de condomínios edilícios, conforme o perfil do emissor.
01/01/2027 para PF	O Decreto 13.075/2026 e a Resolução CGIBS 13/2026 estabeleceram a partir dessa data os efeitos das obrigações de cadastro no CNPJ e emissão de documentos para pessoa física contribuinte ou responsável.
Simples Nacional	NFS-e nacional para ME/EPP prestadoras de serviços: desde 01/11/2026. Documentos com IBS/CBS do Ato Conjunto 4/2026: 01/01/2027, conforme seu art. 1º, § 1º.

CNPJ da pessoa física não é uma holding

A inscrição para IBS e CBS tem finalidade cadastral e tributária. Não constitui, por si só, uma sociedade nem transfere o imóvel para uma pessoa jurídica. Cadastro não é reorganização patrimonial.

CIB identifica o imóvel

O Cadastro Imobiliário Brasileiro integra informações dos imóveis urbanos e rurais. Não substitui a matrícula nem cria um imposto por existir. Confira endereço, titularidade, frações ideais e compatibilidade dos dados com os demais registros.

Antes de emitir

Confirme o modelo adequado, a data de obrigatoriedade, o regime, o responsável, a identificação do imóvel e os campos de IBS/CBS. Boleto, recibo, escritura e documento fiscal cumprem funções diferentes.

Nanoempreendedor: dispensa de CNPJ e documentos de IBS/CBS até 31/12/2028, salvo opção pelo regime regular (Ato Conjunto 6/2026). Para os prazos do CIB, veja a página 29. Confirme atos e leiautes; emitir nota não autoriza repasse fora do contrato.

Base e referências: Atos Conjuntos RFB/CGIBS 4 e 6/2026; Decreto 12.955/2026, arts. 104, 105 e 115, com Decreto 13.075/2026; Res. CGIBS 13/2026; Res. CGSN 191/2026.

16 Quem compra e quem aluga

O contribuinte legal e a pessoa que suporta economicamente o preço podem ser diferentes. Essa distinção é essencial para negociar contratos.

Para o comprador

Na venda comum, o contribuinte do regime imobiliário é o alienante. O comprador deve verificar se o vendedor está no regime regular, como o preço foi formado, quais redutores foram usados e se existe direito de crédito para a aquisição vinculada à atividade. O consumidor final não recebe crédito empresarial apenas por comprar um imóvel.

Adjudicação, remição e arrematação em leilão judicial têm regra específica de sujeição do adquirente. Antes de dar lance, examine o tratamento do imóvel e do redutor de ajuste, além de edital, débitos e riscos registrais.

Para o locatário

O locador é o contribuinte da locação quando enquadrado. A condição de inquilino não exige, por si só, emissão de nota sobre o aluguel pago. Uma empresa locatária deve examinar documentação e requisitos de crédito, sem presumir crédito de todo aluguel.

CLÁUSULA OU DOCUMENTO	O QUE CONFERIR
Preço e tributos	Se o valor é total ou prevê acréscimo; como a transição será tratada; e como evitar cobrança em duplicidade.
Encargos	Separação de aluguel, condomínio, tributos e emolumentos com documentação compatível.
Documento fiscal	Quem emite, a quem entrega e como serão corrigidos erros ou cancelamentos.
Mudança de regime	Tratamento contratual do enquadramento do fornecedor, da opção de transição e de eventual renegociação.

Repassar não é automático

O reequilíbrio dos arts. 373 a 377 da LC 214/2025 trata de contratos administrativos; o art. 373, § 2º, exclui os privados. Entre particulares, eventual repasse ou revisão depende do contrato, do Código Civil e da Lei 8.245/1991. A reforma não altera automaticamente o preço.

Base e referências: LC 214/2025, arts. 47 a 57, 60, 263 e 373, § 2º; Código Civil e Lei 8.245/1991, conforme a relação contratual.

17 Como decidir no seu caso

Use um roteiro curto antes de alterar preço, abrir empresa, transferir patrimônio ou escolher um regime.

ETAPA	PERGUNTA A RESPONDER
1 Identifique o fornecedor	Quem vende, aluga ou presta o serviço: pessoa física, empresa, coproprietários ou empreendimento?
2 Classifique a operação	Aluguel tradicional, temporada de até 90 dias, venda, construção, corretagem ou administração?
3 Verifique o enquadramento	Quais limites, datas, imóveis e receitas se aplicam? A operação pertence à atividade econômica?
4 Escolha a regra cabível	Regime regular, Simples permitido ou opção de transição elegível?
5 Calcule a operação	Base, exclusões, redutores, alíquotas do ano e créditos admitidos.
6 Confira o contrato	Preço, responsabilidade, tributos, documentos e recebimentos estão coerentes?

Três situações para testar o roteiro

Proprietária com quatro unidades: se a receita anterior superar L, haverá enquadramento pela regra geral. Se não superar, acompanhe o gatilho de 1,20 × L no próprio ano. Depois, diferencie locações tradicionais e temporada.

Empresa que aluga uma sala própria: o número reduzido de imóveis não dá a franquia da pessoa física. É preciso examinar o regime da empresa e a operação.

Família que cogita uma holding: compare o custo total e os objetivos patrimoniais. A transferência tem efeitos próprios; a redução aparente de um tributo não resolve a análise.

O documento que deve sair dessa análise

Uma memória de cálculo com as premissas, as fontes, os dados do imóvel, o regime, o ano e o resultado. Isso permite revisar a decisão quando a regulamentação ou as alíquotas mudarem.

Base e referências: Roteiro prático baseado na LC 214/2025 e nos regulamentos de 2026. L é o limite de receita atualizado da pessoa física.

18 Plano de ação para se preparar

A prioridade é transformar contratos e registros dispersos em informações confiáveis por imóvel e por titular.

Organize o patrimônio e a receita

- Liste imóveis próprios, frações ideais, direitos cedidos e unidades em construção.
- Registre aquisição, construção, primeira ocupação, vendas e recebimentos.
- Separe aluguel tradicional, temporada, cessão, arrendamento e serviços.
- Concilie receitas brutas, valores de plataformas, repasses e encargos.

Revise documentos e escolhas

- Separe contratos assinados até 16/01/2025 e as provas de data e registro.
- Confirme o limite de receita atualizado e monitore o acumulado anual.
- Organize os custos e documentos para o marco patrimonial de 31/12/2026, inclusive de obras em andamento.
- Compare regime regular e transição antes de manifestar uma opção irretratável.

Prepare a operação

- Prepare a emissão de documentos para 01/12/2026 ou 01/01/2027, conforme seu perfil, além dos marcos já vigentes.
- Ajuste o sistema de cobrança e teste os campos fiscais obrigatórios.
- Combine com a imobiliária quem emite, informa, concilia e guarda os documentos.
- Simule 2027, 2029 e 2033 com alíquotas e premissas identificadas.

Leve à reunião com contador e advogado

Relação de imóveis e frações; receitas do ano anterior e do ano atual; contratos e aditivos; matrículas e dados cadastrais; comprovantes de aquisição e construção; notas fiscais; regime atual e projeção de recebimentos.

Rotina recomendada: revise mensalmente as receitas e os documentos e, antes de cada operação relevante, confirme se houve mudança normativa que altere o enquadramento ou a opção disponível.

Base e referências: Checklist de organização e implementação. Datas e condições devem ser aplicadas conforme as normas indicadas nos capítulos anteriores.

19 Perguntas frequentes

Respostas diretas para dúvidas que costumam gerar decisões precipitadas.

Todo aluguel passa a pagar IBS e CBS

Não. Para pessoa física, é necessário verificar os gatilhos legais, incluindo receita e quantidade de imóveis. Para empresas, examinam-se o regime e a operação. Estar fora de IBS/CBS não significa estar fora do Imposto de Renda.

Ter quatro imóveis é suficiente

Na locação por pessoa física, não. A regra do ano anterior exige também receita superior ao limite atualizado. O enquadramento no próprio ano depende do gatilho de receita e da quantidade de imóveis definida no regulamento.

O limite é de R$ 20 mil por mês

Não é um limite mensal fixo. R$ 20 mil é apenas a divisão do valor nominal original de R$ 240 mil por doze. A regra usa receita anual e atualização pelo IPCA; também existe o gatilho de 20% de excesso no próprio ano.

Posso abater qualquer reforma ou manutenção

Não. Despesa, crédito tributário e redutor de base são coisas diferentes. É necessário identificar a regra que autoriza cada tratamento e reunir a documentação. Uso pessoal e regimes opcionais têm restrições.

A reforma acaba com o ganho de capital

Não. A venda pode exigir análise tanto de IBS/CBS quanto de IR sobre ganho de capital, cada qual com seus requisitos e eventuais benefícios. Isenção em um tributo não se estende automaticamente ao outro.

Comprar de pessoa física sempre é melhor

Não existe essa conclusão geral. Compare preço, enquadramento real do vendedor, redutor, eventual crédito do comprador, custos de transmissão e documentação. O tipo de fornecedor é uma das variáveis, não a única.

Base e referências: LC 214/2025, arts. 47 a 57 e 251 a 263; legislação própria do Imposto de Renda.

20 Dúvidas sobre situações especiais

A regra precisa acompanhar a natureza real do negócio. O nome usado no contrato ou no anúncio não resolve o enquadramento.

Permuta paga IBS e CBS

Na permuta entre bens imóveis, a lei prevê não incidência, exceto sobre a torna, que é a parcela complementar em dinheiro. A transferência e a preservação dos redutores seguem condições específicas. O tratamento do IR e do ITBI deve ser examinado à parte.

Doação e herança ficam livres de tributos

Não. Não se deve aplicar a regra de venda onerosa indiscriminadamente, mas operações não onerosas podem ser alcançadas por hipóteses legais de IBS/CBS, inclusive com bens que geraram créditos. ITCMD e outras consequências permanecem sujeitos às regras próprias.

Arrendamento rural tem análise própria

O arrendamento do imóvel está contemplado no regime imobiliário. Não se deve confundir a receita de disponibilização do imóvel com a receita da produção rural nem aplicar automaticamente à primeira os limites próprios do produtor rural.

Caução é sempre receita de aluguel

Uma garantia efetivamente restituível não deve ser confundida com aluguel recebido. Se for utilizada para quitar aluguel, encargos ou indenizações, a natureza e o momento do reconhecimento exigem exame do contrato e da destinação do valor.

O valor de referência substitui sempre o preço

Não. A lei permite seu uso como elemento de prova para arbitramento, em conjunto com as características da operação, e prevê impugnação. O valor de referência também tem função específica no redutor de ajuste, mediante opção e condições legais.

O que precisa de conferência atualizada

Alíquotas do ano e do local; valores corrigidos pelo IPCA; atos e notas técnicas dos documentos fiscais; opções e provas dos contratos antigos; implementação de pagamentos e créditos. Veja a página 28 sobre split payment, plataformas e estruturas especiais, e a página 29 sobre cadastros e valor de referência.

Base e referências: LC 214/2025, arts. 4º a 6º, 252, 256 a 258; regras próprias de renda, transmissão e contratos. Caução: orientação de análise contratual.

21 Herança e planejamento patrimonial

A reforma também alcança a tributação de heranças e doações. O ITCMD permanece separado de IBS e CBS e exige atenção às normas estaduais.

Alíquotas progressivas

A EC 132/2023 e a LC 227/2026 determinam progressividade conforme o valor do quinhão, legado ou doação. Isso significa aplicar faixas de tributação, nos termos legais. Não há uma tabela nacional única: é necessário conferir a lei do estado ou do Distrito Federal e o teto fixado pelo Senado.

Valor do imóvel e quotas de empresas

A base geral é o valor de mercado do bem ou direito transmitido. Para quotas ou ações sem negociação nas condições legais de mercado, a LC 227 exige metodologia idônea e valor mínimo relacionado ao patrimônio líquido ajustado a mercado, acrescido do fundo de comércio, conforme a legislação competente. Doar quotas de uma holding não garante usar apenas o custo contábil dos imóveis.

SITUAÇÃO	O QUE CONFERIR
Imóvel situado no Brasil	Em regra, o ITCMD cabe ao estado ou ao Distrito Federal da localização do imóvel, mesmo com doador ou falecido no exterior.
Doações sucessivas	Doações entre o mesmo doador e donatário podem ser somadas no período definido pela legislação estadual, com recálculo e dedução do que já foi recolhido.
Mudança de tabela estadual	Verifique publicação, início de efeitos e anterioridades constitucionais aplicáveis. A norma geral federal não autoriza presumir uma nova cobrança local imediata.

Planejamento exige visão conjunta

Antes de doar imóvel ou quotas, compare ITCMD, eventual IR, efeitos de créditos e hipóteses de IBS/CBS, usufruto, governança e custos de registro. A doação não deve ser decidida apenas para antecipar uma suposta alta uniforme de imposto.

Providência prática: identifique o bem transmitido, seu valor justificável, o beneficiário, o estado competente, as doações anteriores e a data do fato gerador. Mudanças estaduais de alíquota observam as anterioridades aplicáveis (CF, art. 150, III, b e c); o calendário da página 4 é de IBS/CBS.

Base e referências: EC 132/2023; LC 227/2026, arts. 152, 154 a 158; Constituição, art. 150, III. Conferir a legislação estadual aplicável.

22 Glossário sem juridiquês

Termos que aparecem nas normas e ajudam a entender a conta.

TERMO	SIGNIFICADO NESTE MANUAL
Alíquota	Porcentagem aplicada à base para calcular o tributo.
Base de cálculo	Valor sobre o qual a alíquota é aplicada, após os ajustes legais.
Contribuinte	Pessoa a quem a lei atribui a obrigação tributária pela operação.
Regime regular	Forma ordinária de apuração de IBS e CBS, com as regras de débitos e créditos e os regimes específicos aplicáveis.
Débito	Tributo calculado sobre a operação realizada pelo fornecedor.
Crédito	Valor admitido pela lei para compensar débitos; não é qualquer despesa paga.
Redutor de ajuste	Valor vinculado ao imóvel que pode reduzir a base das alienações nas condições legais.
Redutor social	Dedução da base prevista para certas vendas residenciais e locações residenciais.
Fato gerador	Situação e momento definidos pela lei que fazem nascer a obrigação tributária.
Torna	Complemento em dinheiro pago em uma permuta.
Fração ideal	Participação de um titular em um bem comum ou em condomínio.
Patrimônio de afetação	Separação patrimonial do empreendimento, conforme a legislação da incorporação.
RET	Regime Especial de Tributação de determinadas incorporações; possui requisitos próprios.
Obrigação acessória	Dever de cadastrar, documentar, declarar ou informar, mesmo quando não há recolhimento.
CIB e Sinter	Cadastro Imobiliário Brasileiro e Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, disciplinados pelo Decreto 11.208/2022.
Split payment	Segregação e recolhimento do tributo na liquidação financeira, conforme implantação e regras aplicáveis.

Uma distinção útil: reduzir a base em R$ 600 é diferente de reduzir a alíquota em 70%. No primeiro caso, diminui o valor tributável; no segundo, diminui a porcentagem aplicada a esse valor.

Base e referências: Definições didáticas para leitura. A qualificação jurídica de cada operação depende da legislação aplicável. CIB/Sinter: Decreto 11.208/2022, arts. 1º e 2º.

Fontes jurídicas e conferência

A base principal é a legislação em vigor. Textos de divulgação ajudam a compreender, mas não substituem a lei nem seus regulamentos.

Normas centrais

1. Emenda Constitucional 132/2023. Estrutura constitucional de IBS e CBS e regras de transição. Consultar a emenda no Planalto.

2. Lei Complementar 214/2025, com alterações. Arts. 251 a 270: imóveis; art. 253 e arts. 277 a 283: temporada e hotelaria; arts. 343 a 348: transição inicial; arts. 485 a 488: opções e transição imobiliária. Consultar o texto legal atualizado.

3. Lei Complementar 227/2026. Alterações sobre permuta, temporada, redutores e transição, além da disciplina do CGIBS e das normas gerais de ITCMD nos arts. 146 a 164. Consultar a lei complementar.

Regulamentação de 2026

4. Decreto 12.955/2026. Regulamento da CBS, consultado em versão atualizada na Câmara dos Deputados. Arts. 381 a 383 detalham enquadramento e imóveis distintos; art. 463 trata de contratos antigos. O Decreto 13.075/2026 altera regras de cadastro e documentos, inclusive os arts. 105 e 115. Consultar o regulamento atualizado.

5. Resolução CGIBS 6/2026. Regulamento do IBS. Conferir especialmente o capítulo imobiliário e as regras transitórias. Consultar o regulamento do IBS.

6. Resolução CGIBS 13/2026. Ajusta a produção de efeitos do regulamento, inclusive cadastro e emissão de documentos por pessoas físicas a partir de 2027. Consultar a resolução.

Como conferir uma afirmação

Use a referência do rodapé da página para localizar o artigo. Leia também os parágrafos, as alterações e a produção de efeitos. Uma regra publicada pode ter data de aplicação posterior à publicação.

Base e referências: Fontes oficiais consultadas em 04/11/2026. Os links são clicáveis. Textos legais devem ser lidos com suas alterações.

Referências operacionais

Os procedimentos de cadastro, emissão e apuração precisam ser conferidos junto com as regras materiais de tributação.

7. Ato Conjunto RFB/CGIBS 4/2026. Datas de emissão de documentos fiscais. Consultar o ato oficial.

8. Resolução CGSN 191/2026. NFS-e nacional para ME/EPP do Simples. Consultar a orientação da Receita Federal.

9. Receita Federal. Cronologia da transição de IBS/CBS. Consultar a explicação oficial.

10. LC 123/2006. Simples Nacional, vedações e créditos. Consultar o texto legal.

11. Ato Conjunto RFB/CGIBS 6/2026. Dispensa temporária de CNPJ e documentos de IBS/CBS ao nanoempreendedor, ressalvada opção pelo regime regular. Consultar o ato publicado pelo CGIBS.

12. TCU, TC 006.529/2026-7. Cálculo da referência da CBS para 2027, deliberado em 28/10/2026: 11,3468%, arredondados a 11,3%. Consultar o relatório e os dados do TCU.

13. Decreto 11.208/2022. Sinter, CIB e compartilhamento de dados. Consultar o decreto na Câmara dos Deputados.

14. Legislação complementar. Código Civil, Lei 8.245/1991, Lei 10.931/2004 e normas de renda e transmissão aplicáveis ao negócio.

> **Critério desta edição revisada**
>
> Fontes consultadas em 04/11/2026. As simulações distinguem 2027 do regime pleno. Valores nominais de limites e redutores não substituem a atualização legal. Confira normas, alíquotas e leiautes antes de cada aplicação.

O material é informativo. Os complementos das páginas 27 a 29 detalham a transição, a operação financeira e os cuidados documentais. A situação concreta exige examinar seus documentos e o ato vigente.

Base e referências: Edição de 4 de novembro de 2026. Atualização necessária diante de alterações legais, regulamentares ou operacionais posteriores.

Uma simulação para 2027

A tributação na transição não deve ser confundida com a soma hipotética de 28% usada na página 12 para o regime pleno.

Referência calculada não é alíquota definitiva

Em 28/10/2026, o TCU calculou a referência da CBS de 2027 em 11,3468%, arredondada a 11,3%. Em 04/11/2026, a definição ainda estava em discussão no Senado. A simulação abaixo pressupõe que a alíquota padrão aplicável seja 11,3%, antes do ajuste de transição.

Primeiro aplique a transição depois a redução setorial

Para 2027: CBS padrão hipotética de 11,3% menos 0,1 ponto percentual = **11,2%**. IBS: **0,1%**, sendo 0,05% estadual e 0,05% municipal. Aplique a cada tributo a redução setorial: 70% no aluguel tradicional, 40% na temporada equiparada à hotelaria e 50% na venda elegível.

OPERAÇÃO E BASE DO EXERCÍCIO	CBS + IBS NO CENÁRIO
Aluguel residencial: R$ 3.000 menos redutor adotado de R$ 600 = R$ 2.400	CBS 3,36% + IBS 0,03% = 3,39%. Débito: R$ 81,36.
Aluguel comercial: R$ 3.000	3,39%. Débito: R$ 101,70.
Temporada sujeita à hotelaria: R$ 3.000	CBS 6,72% + IBS 0,06% = 6,78%. Débito: R$ 203,40.
Venda nova: R$ 800 mil menos ajuste de R$ 500 mil e social adotado de R$ 100 mil = R$ 200 mil	CBS 5,60% + IBS 0,05% = 5,65%. Débito: R$ 11.300,00.

Premissas: operação de contribuinte no regime regular, sem opção especial; valores sem IBS/CBS, sem créditos, IR ou ITBI. Redutores hipotéticos de R$ 600 e R$ 100 mil, sem correção pelo IPCA. O redutor de ajuste de R$ 500 mil pressupõe valor admitido e documentado.

Esses números são condicionais e não autorizam cobrar essas taxas do cliente. Use os valores e a alíquota efetivamente válidos para o período. O exercício de 2027 também não fixa os números de 2028 ou de 2033.

Base e referências: LC 214/2025, arts. 253, 257 a 261, 281, 344, 347 e 349; TCU, TC 006.529/2026-7; Senado, notícias de 04/11/2026.

Caixa e estruturas especiais

Além do cálculo, algumas regras mudam o recebimento, o repasse de valores e a identificação de quem deve apurar o tributo.

Split payment e fluxo de caixa

No recolhimento na liquidação financeira, a parcela tributária pode ser segregada no pagamento, conforme implantação e regras operacionais. Há procedimentos padrão e simplificado; o simplificado é opcional, com condições próprias. Isso altera quanto fica disponível para repasse ao proprietário e para a gestão do caixa.

Rotina para a imobiliária

Concilie o valor bruto pago, o tributo segregado, a comissão, os encargos e o líquido do locador. Vincule cada parcela ao fornecedor correto. Um valor já recolhido não deve ser cobrado novamente apenas porque o extrato bancário mostra um recebimento líquido.

Plataformas digitais

O art. 22 define hipóteses de responsabilidade das plataformas por IBS/CBS, além de deveres de informação e procedimentos de pagamento e emissão. Isso não significa que toda plataforma sempre recolhe tudo, nem que o anúncio transforma automaticamente o anfitrião em contribuinte. Confira a condição do locador e a operação intermediada.

Fundos e sociedades em conta de participação

FII e Fiagro podem ser não contribuintes quando atendem às condições do art. 26, § 5º-A. Há hipóteses de enquadramento regular e de opção, inclusive conforme composição de cotistas e operações. Não há isenção geral de toda estrutura chamada fundo. Na SCP imobiliária, o sócio ostensivo deve recolher, sem excluir valores devidos aos participantes, conforme os arts. 26 e 264.

Copropriedade e condomínio edilício

Na copropriedade pro indiviso, o art. 263, § 2º, prevê opção de recolhimento unificado em CNPJ único, nos termos regulamentares. Confirme sua operacionalização; documento único não equivale automaticamente à unificação da apuração. Condomínio edilício tem disciplina própria no art. 26, inclusive opção e receitas de terceiros.

Providência prática: documente o responsável por cadastrar, emitir, informar, recolher e conciliar. Não confunda obrigação de emissão de nota com incidência material sobre toda receita condominial.

Base e referências: LC 214/2025, arts. 22, 26, 31 a 35, 263 e 264; regulamentos, arts. 381 e 384; Ato Conjunto RFB/CGIBS 4/2026.

Cadastro e prova dos valores

A formação de redutores e a consistência dos dados cadastrais dependem de documentos verificáveis, vinculados a cada imóvel.

DESTINATÁRIO DO PRAZO DO CIB	PRAZO LEGAL
Administração federal, cartórios, capitais e Distrito Federal	12 meses a partir de 01/01/2025: marco em 01/01/2026.
Administração estadual e demais municípios	24 meses a partir de 01/01/2025: marco em 01/01/2027.

São prazos de adequação dos sistemas e integração dos cadastros de origem previstos no art. 266. Não são uma ordem genérica para todo proprietário abrir CNPJ nessas datas. O CIB integra o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter).

Como o valor de referência é formado e contestado

A estimativa combina dados do imóvel, preços e transações de mercado e métodos estatísticos, conforme metodologia própria. A divulgação ocorre no Sinter, com edital. Cabe impugnação fundamentada, acompanhada de provas técnicas, em procedimento eletrônico disciplinado por ato conjunto. Confira o prazo do procedimento aplicável; não presuma prazo genérico.

Redutor de ajuste e marco de 31 de dezembro de 2026

Para imóvel em construção, organize o valor de aquisição e os bens e serviços elegíveis adquiridos antes de 01/01/2027, com documentos fiscais idôneos. ITBI e laudêmio da aquisição e contrapartidas urbanísticas ou ambientais elegíveis podem integrar o redutor no momento legal. Evite contar duas vezes um valor ou cumular benefício vedado.

Limitação na cadeia de revenda

No art. 258, III, o § 5º limita o redutor ao custo atualizado do alienante se cumulativamente houver revenda em menos de três anos, aquisição anterior de contribuinte regular e falta da prova dos recolhimentos de IR e ITBI previstos no dispositivo. Venda rápida, isoladamente, não basta.

Providência prática: guarde aquisições, custos, tributos e contrapartidas. O marco de 31/12/2026 delimita patrimônio e valores elegíveis; não é prazo universal de entrega de documentos ao Fisco.

Base e referências: LC 214/2025, arts. 256 a 258, 265, 266 e 544, II; regulamentos, arts. 366 a 368; Decreto 11.208/2022.

FÁBIO GIMENES
& ASSOCIADOS

ADVOGADOS

Entenda a regra antes de decidir

Uma boa decisão começa pela identificação do contribuinte, da operação e do ano. Contratos, documentos e memória de cálculo dão segurança à aplicação das regras.

Este manual tem caráter informativo e reflete as fontes consultadas em 4 de novembro de 2026. A análise de cada negócio deve considerar sua documentação e as alterações normativas posteriores.