

IBS/CBS sobre operações com bens imóveis

Melina Rocha

Consultora Internacional,
especialista em IVA

Regime específico sobre operações com bens imóveis

- Aplica-se somente a **contribuintes sujeitos ao regime geral** do IBS/CBS
- **Não incide** sobre operações realizadas por:
 - não contribuinte do IBS/CBS
 - PFs contribuintes cujo imóvel não seja utilizado de forma preponderante nas atividades econômicas
- Alíquota reduzida em 20%

Alienação de bem imóvel, inclusive decorrente de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo;

Ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais sobre bens imóveis;

Locação e arrendamento de bem imóvel;

Serviços de administração e intermediação de bem imóvel

Redutor de Ajuste

- O redutor de ajuste poderá ser deduzido da base de cálculo na **alienação, locação ou arrendamento** de bem imóvel por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS.
- O redutor de ajuste corresponde:

Bens imóveis de propriedade do contribuinte em 31 de dezembro de 2026

- Valor de referência do imóvel nesta data

Bens imóveis adquiridos a partir de 1º de janeiro de 2027 de alienante não sujeito ao regime regular do IBS e da CBS.

- Ao menor entre o valor da aquisição do bem imóvel e o valor de referência do imóvel

Na locação ou arrendamento de bem imóvel: base de cálculo será reduzida, em 1/360 por mês

Redutor Social

- Alienação de **bem imóvel residencial novo** realizada por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS
- Dedução da base de cálculo do IBS e da CBS **redutor social no valor de R\$100.000,00** por bem imóvel
- Para cada bem imóvel, o redutor social poderá ser **utilizado uma única vez.**
- Considera-se bem imóvel residencial a unidade construída em zona urbana ou rural para fins residenciais, segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade em que se situar e que seja ocupada por pessoa como local de residência.
- Bem imóvel novo é aquele que não tenha sido ocupado ou utilizado, nos termos do regulamento.

Incorporação Imobiliária e do Parcelamento de Solo

- Incorporação imobiliária e no parcelamento de solo: o IBS e a CBS devidos **em cada pagamento ou no momento em que o pagamento se tornar devido**, o que ocorrer primeiro.
- Dos valores de IBS e CBS devidos em cada período de apuração, o alienante poderá **compensar os créditos apropriados relativos ao IBS e da CBS pagos sobre a aquisição de bens e serviços utilizados na obra**
- Vedado qualquer pedido de ressarcimento de saldo credor durante a construção da obra.
- Eventual saldo credor poderá ser objeto de pedido de ressarcimento **após a conclusão da obra e a emissão do “habite-se”** ou, opcionalmente, ser compensado com os valores do IBS e da CBS relativos a outras operações tributadas do contribuinte.