

Sumário

1.	Considerações iniciais sobre a Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil.....	19
2.	O modelo tributário atual sobre o consumo no mercado imobiliário.....	21
2.1.	Incorporações imobiliárias.....	21
2.2.	Parcelamento de solo urbano.....	22
2.3.	Venda de imóveis.....	23
2.4.	Locação de imóveis.....	24
2.5.	Serviços de construção.....	25
2.6.	Resíduos tributários e a cumulatividade na tributação.....	26
3.	Uma visão panorâmica do Imposto sobre Valor Agregado (IVA).....	33
3.1.	A mecânica do IVA.....	34
3.2.	A tributação com base no Valor Agregado no Brasil: nosso "IVA Dual" (IBS + CBS).....	36
3.3.	O regime geral do IBS e da CBS.....	38
3.3.1.	Hipótese de incidência, não incidência e imunidade (arts. 4º ao 9º da LC 214/25).....	38
3.3.2.	Momento da ocorrência do fato gerador (art. 10 da LC 214/25).....	39

3.3.3.	Local da operação (art. 11 da LC 214/25)	40
3.3.4.	Base de cálculo (art. 12 da LC 214/25)	41
3.3.5.	Alíquotas (arts. 14 a 20 da LC 214/25)	41
3.3.6.	Sujeição passiva (arts. 21 a 26 da LC 214/25)	42
3.3.7.	Extinção dos débitos (arts. 27 a 37 da LC 214/25)	43
3.3.7.1.	<i>Split payment</i> (art. 31 da LC 214/25)	43
3.3.8.	Restituição e ressarcimento de saldo credor (arts. 38 e 40 da LC 214/25)	44
3.3.9.	Apuração (arts. 41 a 46 da LC 214/25)	44
3.3.10.	Não cumulatividade (arts. 47 a 56 da LC 214/25)	45
3.3.11.	Bens e serviços de uso e consumo pessoal (art. 57 da LC 214/25)	46
3.4.	Os diversos regimes tributários do IBS e da CBS	46
3.5.	O IBS e a CBS ajustados para o mercado imobiliário no Brasil	49
4.	O Regime Específico para o setor imobiliário	51
4.1.	Introdução	51
4.2.	Incidência e não incidência	51
4.2.1.	Incidência (art. 252 da LC 214/25)	51
4.2.2.	Não incidência (art. 252, § 2º, da LC 214/25)	52
4.3.	Local da incidência (art. 11, inciso II, da LC 214/25)	53
4.4.	Ocorrência do fato gerador (art. 254 da LC 214/25)	53
4.5.	Base de cálculo	55
4.5.1.	Disposições gerais (art. 255 da LC 214/25)	55

4.5.2.	Valor de referência (art. 256 da LC 214/25)	58
4.5.3.	Redutor de ajuste (arts. 257 e 258 da LC 214/25)	58
4.5.4.	Redutor social (arts. 259 e 260 da LC 214/25)	61
4.6.	Contribuintes	63
4.6.1.	Conceito geral (art. 21 da LC 214/25)	63
4.6.2.	Contribuintes em operações imobiliárias (arts. 263 e 264 da LC 214/25)	63
4.6.3.	Pessoa física como contribuinte (art. 251 da LC 214/25)	65
4.6.4.	Condomínio edilício como contribuinte (art. 26, § 2º, da LC 214/25)	67
4.7.	Alíquotas (art. 261 da LC 214/25)	67
4.8.	Cadastro Imobiliário Brasileiro – CIB (arts. 265 e 266 da LC 214/25)	67
4.9.	Crédito no regime aplicável aos bens imóveis (art. 302 da LC 214/25)	69
4.10.	Permuta e dação em pagamento (art. 252, §§ 3º, 5º, 6º e 8º, da LC 214/25)	69
4.11.	Reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (arts. 158 a 163 da LC 214/25)	74
5.	Incorporação	77
5.1.	Conceito	77
5.2.	Fato gerador e regime de caixa (art. 262 da LC 214/25)	77
5.3.	Local da incidência (art. 11, inciso II, da LC 214/25)	78
5.4.	Não cumulatividade e direito de crédito (art. 262, §§ 2º e 3º, da LC 214/25)	78

5.5.	Contribuintes (art. 263 da LC 214/25).....	79
5.6.	Base de cálculo (arts. 255 a 260 da LC 214/25).....	79
5.7.	Alíquota (art. 261 da LC 214/25).....	81
5.8.	Aplicação de redutores sobre a base de cálculo (art. 262, §§ 4º e 5º, da LC 214/25).....	81
5.9.	Obrigações acessórias (art. 270 da LC 214/25).....	81
5.10.	Transição	82
5.10.1.	Operações iniciadas antes de 01/01/2029 (art. 485 da LC 214/25).....	82
5.10.2.	Operações iniciadas a partir de 01/01/2029 (art. 488 da LC 214/25).....	85
5.11.	Exercício da atividade no regime do Simples Nacional	86
5.12.	Como vai ficar o RET	87
5.13.	Quadro resumo	88
5.14.	Exemplo prático	88
6.	Loteamento e desmembramento	91
6.1.	Conceito	91
6.2.	Fato gerador e regime de caixa (art. 262 da LC 214/25)....	91
6.3.	Local da incidência (art. 11, inciso II, da LC 214/25).....	92
6.4.	Não cumulatividade e direito de crédito (art. 262, §§ 2º e 3º, da LC 214/25).....	92
6.5.	Contribuintes (art. 263 da LC 214/25).....	93
6.6.	Base de cálculo (art. 255 a 260 da LC 214/25).....	94
6.7.	Alíquota (art. 261 da LC 214/25).....	95
6.8.	Aplicação de redutores sobre a base de cálculo (art. 262, §§ 4º e 5º, da LC 214/25).....	95
6.9.	Obrigações acessórias (art. 270 da LC 214/25).....	96

6.10. Transição	96
6.10.1. Operações iniciadas antes de 01/01/2029 (art. 486 da LC 214/25)	96
6.10.2. Operações iniciadas a partir de 01/01/2029 (art. 488 da LC 214/25)	97
6.11. Exercício da atividade no regime do Simples Nacio- nal	99
6.12. Como vai ficar o RET	100
6.13. Quadro resumo	101
6.14. Exemplo prático	101
7. Compra e venda de imóveis (e demais espécies de aliena- ção)	105
7.1. Conceito	105
7.2. Fato gerador (art. 254 da LC 214/25)	108
7.3. Local da incidência (art. 11 da LC 214/25)	109
7.4. Não cumulatividade e direito de crédito (arts. 302 e 303 da LC 214/25)	110
7.5. Contribuintes (arts. 251 e 263 da LC 214/25)	110
7.6. Base de cálculo (art. 255 da LC 214/25)	112
7.7. Alíquota (art. 261 da LC 214/25)	113
7.8. Aplicação de redutores sobre a base de cálculo (arts. 257 a 259 da LC 214/25)	113
7.9. Exercício da atividade no regime do Simples Nacional (art. 41 da LC 214/25)	116
7.10. Quadro resumo	117
7.11. Exemplo prático	117
8. Locação de imóveis, cessão onerosa e arrendamento	121
8.1. Conceito	121

8.2.	Fato gerador (art. 254 da LC 214/2025).....	122
8.3.	Local da incidência (art. 11 da LC 214/2025).....	123
8.4.	Não cumulatividade e direito de crédito (arts. 47 a 56 e 303 da LC 214/2025).....	123
8.5.	Contribuintes (art. 263 da LC 214/2025).....	124
8.6.	Base de cálculo (art. 255 da LC 214/2025).....	125
8.7.	Alíquota (art. 261 da LC 214/2025).....	126
8.8.	Aplicação de redutores sobre a base de cálculo (arts. 257 a 260 da LC 214/2025).....	127
8.9.	Transição	127
8.9.1.	Operações iniciadas antes de 01/01/2029 (art. 487 da LC 214/2025).....	127
8.10.	Exercício da atividade no regime do Simples Nacional	128
8.11.	Quadro resumo	129
8.12.	Exemplo prático	129
9.	Construção Civil	133
9.1.	Conceito	133
9.2.	Fato gerador (art. 252, inciso V, da LC 214/2025).....	134
9.3.	Obrigatoriedade de cadastro (art. 265 da LC 214/2025).....	134
9.4.	SPE e SCP	135
9.5.	Local da incidência (art. 11, inciso II da LC 214/2025).....	136
9.6.	Não cumulatividade e direito de crédito (art. 255 da LC 214/2025).....	136
9.7.	Contribuintes (art. 263 da LC 214/2025).....	137
9.8.	Base de cálculo (art. 255 da LC 214/2025).....	137
9.9.	Alíquota (art. 261 da LC 214/2025).....	139

9.10.	Exercício da atividade no regime do Simples Nacional (art. 41 da LC 214/2025).....	140
9.11.	Quadro resumo.....	140
9.12.	Exemplo prático.....	141
10.	Administração e intermediação.....	143
10.1.	Conceito.....	143
10.2.	Fato gerador (art. 254, inciso IV, da LC 214/2025).....	143
10.3.	Local da incidência (art. 11, inciso II, da LC 214/2025) ...	144
10.4.	Não cumulatividade e direito de crédito (art. 302 da LC 214/2025).....	144
10.5.	Contribuintes (art. 263 da LC 214/2025).....	145
10.6.	Base de cálculo (art. 255 da LC 214/2025).....	145
10.7.	Alíquota (art. 261 da LC 214/2025).....	146
10.8.	Exercício da atividade no regime do Simples Nacional (art. 41 da LC 214/2025).....	146
10.9.	Quadro resumo.....	147
10.10.	Exemplo prático.....	147
11.	Reequilíbrio de contratos administrativos (arts. 373 a 377 da LC 214/2025).....	149
11.1.	Introdução e base legal.....	149
11.2.	Procedimento (art. 376 da LC 214/2025).....	150
12.	Pontos de atenção complementares.....	153
12.1.	Pessoa física como contribuinte.....	153
12.1.1.	Emissão de documentação fiscal.....	153
12.1.2.	Limites e excesso para tributação no mesmo exercício.....	154

12.1.3.	Caracterização e quantidade de imóveis a partir da noção de "imóvel distinto" e copropriedade.....	155
12.1.4.	Fornecimento não oneroso para partes relacionadas.....	157
12.1.5.	Atividade Econômica Organizada.....	157
12.1.6.	Construção pelo próprio contribuinte e sua abrangência.....	158
12.2.	Usufruto e direito real de habitação: estratégias para o planejamento patrimonial e sucessório.....	159
12.3.	<i>Holding</i> Patrimonial.....	160
12.4.	Consórcios de empresas como contribuintes de IBS e CBS. Tributação e direito de crédito.....	163
12.5.	Operações mistas.....	164
12.6.	Incidência do IBS e da CBS em contratos de construção civil com pagamento sujeito à medição.....	165
12.7.	Cessão de outorga onerosa do direito de construir.....	166
12.8.	ITBI x IBS/CBS.....	166
12.8.1.	Dupla Tributação na Transmissão de Imóveis.....	166
12.8.2.	Influência do ITBI na base de cálculo do IBS e da CBS.....	167
12.9.	Apropriação de créditos no caso de fornecimentos não onerosos a parte relacionada.....	168
12.10.	<i>Cost Sharing</i>	169
12.11.	Obras em diferentes localidades (destino para fins de IBS e CBS).....	170
12.12.	Valor de referência e a possibilidade de contestação.....	171

12.13. Regras de emissão de documentação fiscal para serviços de administração de imóveis com localização em diversos municípios 172

12.14. Emissão de documentação fiscal em transações envolvendo imóveis 172

12.15. REIDI e Reporto 173

12.16. Ativos (máquinas e equipamentos) adquiridos antes da reforma 174

12.17. Local da incidência 175

12.18. Tributação de receitas recebidas após 2027 em contratos firmados anteriormente 176

Referências 179