

São Paulo, 08 de setembro de 2025.

CIRCULAR Nº 22/2025

Prezado Cliente,

REF.: Reforma Tributária - Operações com imóveis

Conforme tratado em nossa Circular nº 17/2025, a Reforma Tributária, aprovada pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e Lei Complementar nº 214/2025, trouxe profundas alterações no Sistema Tributário Nacional.

Uma das mudanças implementadas pela Reforma Tributária diz respeito à tributação do IBS (Imposto sobre Bens e Serviços) e da CBS (Contribuição Social sobre Bens e Serviços) sobre operações com imóveis.

Além das empresas que atuam no ramo imobiliário, os novos tributos serão devidos pelas pessoas físicas que se enquadrarem numa das hipóteses previstas abaixo:

- 1) No caso de locação de imóveis próprios, se tiver:
 - a) no ano-calendário anterior recebido receita de aluguel acima de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil Reais); e
 - b) por objeto mais de 3 (três) imóveis distintos.

Caso a receita de aluguel exceda 20% (vinte por cento) do limite acima mencionado, a pessoa física passará a recolher o IBS e a CBS dentro do próprio ano-calendário em que tiver sido verificado o excesso.
- 2) Na hipótese de alienação ou cessão de direito de imóveis, desde que tenham por objeto mais de 3 (três) imóveis distintos no ano-calendário anterior, sendo que:
 - a) os imóveis deverão estar no patrimônio do contribuinte há menos de 5 (cinco) anos contados da data de sua aquisição;
 - b) no caso de bem imóvel recebido por meação, doação ou herança, o prazo acima mencionado será contado desde a aquisição pelo cônjuge meeiro, *de cujus* ou pelo doador.
- 3) Se houver alienação ou cessão de direitos no ano-calendário anterior de mais de 1 (um) imóvel construído pelo alienante nos 5 (cinco) anos anteriores à data de sua alienação.

Caso a pessoa física exceda os limites dos itens 2 e 3 acima descritos, será considerado contribuinte do IBS e da CBS no próprio ano-calendário ao da constatação do excesso.

Tributação sobre locação de imóveis

No caso de locação de imóveis, os tributos incidirão sobre o valor recebido do aluguel, podendo ser deduzido o valor dos tributos e dos emolumentos incidentes sobre o bem imóvel, bem como as despesas de condomínio, se houver.

Sobre o valor do aluguel, será permitido o abatimento do “Redutor Social” de R\$ 600,00 (seiscentos Reais) para cada imóvel **residencial** alugado, além do desconto de 70% (setenta por cento) sobre as alíquotas cheias do IBS e da CBS (ainda não definidas), sendo os tributos devidos no momento do pagamento do aluguel.

Importante:

Para contratos de locação comercial firmados até 16 de janeiro de 2025 por prazo determinado, será permitida tributação reduzida em montante equivalente a 3,65% sobre a receita bruta recebida durante a vigência do contrato, desde que o contrato seja assinado com firma reconhecida ou por meio de assinatura eletrônica e seja registrado em Cartório de Registro de Imóveis ou em Registro de Títulos e Documentos até 31 de dezembro de 2025.

Já, para locações residenciais com contratos firmados também até 16 de janeiro de 2025, o benefício acima perdurará pelo prazo original do contrato ou até 31 de dezembro de 2028, o que ocorrer primeiro, não havendo necessidade de registro no Cartório de Registro de Imóveis ou em Registro de Títulos e Documentos, porém exigida a assinatura com firma reconhecida ou por meio de assinatura eletrônica, ou alternativamente, a comprovação de pagamento da locação até o último dia do mês subsequente ao primeiro mês do contrato.

Locações temporárias

Por força do artigo 253 da Lei Complementar nº 214/2025, a locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel residencial por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, com período não superior a 90 (noventa) dias ininterruptos serão tributados de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos serviços de hotelaria. Isso vale dizer que, ao invés de um desconto na alíquota padrão de 70% (setenta por cento), será aplicado um desconto de 40% (quarenta por cento) previsto para atividade hoteleira.

Tributação sobre venda de imóveis

Na venda de imóveis rurais e urbanos, para fins de incidência do IBS e da CBS, poderá ser deduzido o “Redutor de Ajuste”, que corresponderá ao custo de aquisição do imóvel atualizado pelo IPCA ou, por opção, para imóveis adquiridos até 31/12/2026, poderá ser utilizado o valor de mercado do imóvel (valor de referência), que será disponibilizado pelo fisco por meio do CIB – Cadastro Imobiliário Brasileiro.

Os novos tributos serão devidos no momento do ato da alienação, e os valores de juros e de atualização monetária comporão suas bases de cálculo.

Além do redutor de ajuste, será permitida a dedução do “Redutor Social”, exclusivamente nas vendas de imóveis residenciais novos, correspondente à R\$ 100.000,00 para cada imóvel residencial, e nas vendas de lotes residenciais, no valor de R\$ 30.000,00.

Na incorporação imobiliária e no parcelamento de solo, o IBS e a CBS serão devidos em cada pagamento, e o redutor social será aproveitado de forma proporcional relativo a cada parcela recebida.

Será aplicado um desconto de 50% (cinquenta por cento) nas alíquotas do IBS e da CBS, no caso de alienação de imóveis.

Período de transição

A partir de 1º.01.2026, os contribuintes do IBS e da CBS estarão sujeitos às alíquotas provisórias de 0,1% do IBS e de 0,9% da CBS, passíveis de compensação ou restituição. De acordo com a LC 214/2025, os contribuintes em situação fiscal regular estarão desobrigados dos referidos recolhimentos.

Em 2027, as contribuições do PIS e da COFINS serão extintas, passando a ser cobrada de forma integral a CBS (Contribuição Social sobre Bens e Serviços), cuja alíquota ainda não foi definida.

Entre 2029 e 2032, o IBS passará a ser cobrado progressivamente, sendo: (i) em 2029, cobrança de 1/10 do IBS; (ii) em 2030, cobrança de 2/10 do IBS; (iii) em 2031, cobrança de 3/10 do IBS; e (iv) em 2032, cobrança de 4/10 do IBS.

A partir de 2033, o IBS e a CBS passarão a incidir integralmente nas operações com bens e serviços, inclusive sobre as operações imobiliárias objetos desta Circular.

Documento Fiscal Eletrônico

De acordo com a nova legislação, com o advento da Reforma Tributária, todos os contribuintes do IBS e da CBS estarão sujeitos a emissão de Documento Fiscal Eletrônico.

Entretanto, até a presente data, não foi definido qual Documento Fiscal Eletrônico deverá ser emitido pelos contribuintes que atuam no ramo imobiliário.

Estamos acompanhando o assunto e, caso haja novidades, entraremos em contato.

Sem mais, colocamo-nos ao inteiro dispor dos nossos clientes para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente.

ORCOSE CONTABILIDADE LTDA

Rua Clodomiro Amazonas, 1435 - Vila Olímpia - 04537-012 - São Paulo - SP

Tel.: 55 11 3531- 3233 - Acesse: www.orcose.com.br

CNPJ: 62.693.619/0001-86 - C.R.C. S.P. Nº 2SP005.881/O-6