Guia prático, edição 2026

Reforma tributária no setor imobiliário

IBS e CBS na prática: o que muda em vendas, locações e obras, e as decisões que precisam ser tomadas enquanto as janelas de transição estão abertas.

Martins, Cruz e Vasconcelos Advogados
Advocacia empresarial em São Paulo

mcvlaw.com.br

Panorama

Mais do que trocar siglas: uma nova lógica de tributar

A reforma tributária do consumo deixou de ser tese e virou calendário. Ela já está em vigor, tem datas definidas e vai alterar custo, preço e margem das operações imobiliárias.

Aprovada pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025, com ajustes da LC 227/2026, a reforma extingue gradualmente o PIS, a COFINS, o ICMS, o ISS e, em grande parte, o IPI. No lugar deles entram dois tributos sobre o valor agregado, o IBS (estadual e municipal) e a CBS (federal), além do Imposto Seletivo, restrito a bens e serviços específicos.

A mudança relevante está no funcionamento: crédito amplo ao longo da cadeia, cobrança por fora do preço, tributação no destino e um regime específico para bens imóveis, com regras próprias de base de cálculo, alíquota e momento de incidência.

Poucos setores sentem tanto essa transição quanto o imobiliário. Os ciclos são longos, os contratos atravessam anos e a margem é sensível a qualquer ponto percentual. Um mesmo empreendimento pode começar sob as regras atuais e terminar sob as novas.

5 para 2

tributos sobre o consumo dão lugar ao IVA dual (IBS e CBS)

2026 a 2033

período de convivência entre o sistema atual e o novo

50% e 70%

reduções de alíquota do regime específico de imóveis

Por que ler este material agora

As janelas mais vantajosas da transição têm prazos fixados em lei. Algumas já estão em curso e outras se encerram em 2028. Quem só olhar para o tema quando o sistema novo estiver pleno terá perdido as principais alternativas de planejamento.

Cronograma

Sete anos com dois sistemas em paralelo

A substituição dos tributos não acontece de uma vez. Há um longo período de convivência entre o modelo atual e o novo, encerrado apenas em 2033, e cada etapa altera a conta dos projetos.

2026 Ano-teste. CBS e IBS passam a ser destacados nos documentos fiscais com alíquotas simbólicas (0,9% e 0,1%). Quem cumprir as obrigações acessórias fica dispensado do recolhimento, mas a adaptação de sistemas e cadastros já é obrigatória.

2027 A CBS entra em vigor plena e o Imposto Seletivo passa a incidir. PIS e COFINS são extintos e o IPI é zerado, salvo na Zona Franca de Manaus. O IBS segue em alíquota simbólica, compensável na CBS.

2029 Começa a escada do IBS. De 2029 a 2032 ele assume 10%, 20%, 30% e 40% da alíquota, enquanto ICMS e ISS são reduzidos na mesma proporção. Dois sistemas convivem em cada operação.

2033 Sistema pleno. ICMS e ISS deixam de existir e o consumo passa a ser tributado apenas por IBS e CBS.

Na prática, projetos iniciados em anos diferentes terão cargas, créditos e estruturas de custo distintas. Quem estiver com obra ou carteira ativa entre 2027 e 2032 vai apurar tributos pelos dois regimes ao mesmo tempo, e erros de enquadramento nesse intervalo tendem a custar caro.

Atenção aos prazos legais

Os regimes de transição criados para o setor têm datas de corte fixadas em lei: 16/01/2025, 31/12/2025 e 31/12/2028, conforme o caso. Perdido o prazo, o benefício não se recupera.

Campo de incidência

O que entra no novo sistema e o que fica de fora

A LC 214/2025 criou um regime específico para bens imóveis (arts. 251 e seguintes) e delimitou as operações alcançadas. Mapear a carteira a partir dessa lista é o primeiro passo de qualquer diagnóstico.

Operações sujeitas a IBS e CBS

- Alienação de bens imóveis, inclusive na incorporação imobiliária e no parcelamento de solo (loteamento).
- Cessão e ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais sobre imóveis.
- Locação, arrendamento e cessão onerosa de uso, alcançando servidão e direito de passagem.
- Serviços de administração e intermediação imobiliária, antes sujeitos ao ISS.
- Serviços de construção civil.

Fora do campo de incidência

- Permuta de imóveis. Tributa-se apenas a torna, quando houver complemento em dinheiro.
- Constituição e transmissão de garantias reais, como hipoteca e alienação fiduciária.
- Pequenos proprietários pessoas físicas abaixo dos limites legais de receita e de quantidade de imóveis (ver página 7).

Caso especial: locação residencial de curta duração

Locações residenciais por até 90 dias ininterruptos, como temporada e plataformas digitais, seguem as regras dos serviços de hotelaria, com redução de 40% das alíquotas (art. 253). O tratamento é diferente do aplicado à locação convencional.

Fato gerador

Quando o imposto nasce e quando o dinheiro entra

Uma das mudanças mais sensíveis é o momento em que o tributo passa a ser devido. Ele nem sempre coincide com o recebimento, e essa diferença aperta o capital de giro.

Tipo de operação	Quando o tributo é devido
Alienação de imóvel (regra geral)	Na celebração do ato de alienação, inclusive contrato ou promessa de compra e venda, mesmo antes do registro.
Incorporação e loteamento	Em cada pagamento recebido, com aplicação proporcional dos redutores (art. 262).
Locação e arrendamento	A cada recebimento da contraprestação.
Cessão de direitos	Na celebração do ato de cessão.
Construção civil	No momento do fornecimento do serviço.

Exemplo prático

Uma incorporadora recebe as parcelas de 40 unidades vendidas ao longo de 36 meses. No novo regime, IBS e CBS acompanham cada recebimento, e a alíquota, os redutores e os créditos precisam estar parametrizados desde o primeiro boleto. Nas alienações fora da incorporação, o tributo pode nascer já na assinatura, antes de qualquer entrada de caixa.

Some-se a isso o split payment. Na liquidação financeira, o próprio meio de pagamento poderá segregar e recolher o tributo, o que reduz a margem de gestão de caixa sobre valores brutos.

Alíquotas

Redução nominal não é garantia de carga menor

O regime específico assegura alíquotas reduzidas para as operações com imóveis (art. 261). O percentual de redução é fixo, mas a alíquota-base sobre a qual ele incide ainda será calibrada.

Redução de 50%

Alienações e demais operações do regime.

Alíquota efetiva estimada entre 13,25% e 14%.

Redução de 70%

Locação, cessão onerosa e arrendamento.

Alíquota efetiva estimada entre 7,95% e 8,4%.

A alíquota cheia de IBS e CBS ainda não está fixada. As estimativas correntes ficam entre 26,5% e 28%, a serem definidas por resolução do Senado e pelos entes federativos. Sobre esse número incidem as reduções acima. O resultado pode ser maior ou menor que a carga atual de cada operação, conforme os créditos, a base de cálculo e o regime de origem (Lucro Presumido, Lucro Real ou RET).

A alíquota é só a primeira camada

No regime dos imóveis, a carga efetiva resulta da combinação de três variáveis: alíquota reduzida, base de cálculo e redutores de ajuste e social. Avaliar o impacto olhando apenas para o percentual é o erro mais comum. Simule a operação completa antes de decidir.

Pessoas físicas

Quando o proprietário vira contribuinte

A lei fixou critérios objetivos para que a pessoa física passe a recolher IBS e CBS (art. 251). Investidores com carteira de imóveis e famílias com patrimônio locado precisam conhecer esses gatilhos.

Situação	Condição	Efeito
Locação relevante	Receita acima de R$ 240 mil no ano anterior e mais de 3 imóveis explorados	Contribuinte no ano seguinte
Locação com excesso	Receita acima de R$ 288 mil no ano em curso	Contribuinte no mesmo ano
Venda recorrente	Venda de mais de 3 imóveis no ano, adquiridos há menos de 5 anos	Contribuinte no ano seguinte
Venda de imóvel construído	Mais de 1 imóvel construído pelo próprio vendedor nos 5 anos anteriores	Contribuinte no ano seguinte

Os limites são corrigidos pelo IPCA. Abaixo deles, o proprietário pessoa física permanece fora do IBS e da CBS, sujeito apenas ao Imposto de Renda e ao ITBI, como hoje. Holdings patrimoniais e carteiras familiares relevantes merecem simulação específica.

Base de cálculo

A base de cálculo e os redutores que a protegem

A base é o valor da operação, incluindo juros, atualização monetária e encargos contratuais vinculados. Nas locações, ficam de fora os tributos sobre o imóvel, como o IPTU, e as despesas de condomínio.

Redutor de ajuste (arts. 257 e 258)

Vinculado a cada imóvel a partir de 01/01/2027, garante que o tributo incida apenas sobre o valor agregado na alienação, e não sobre o patrimônio formado no regime anterior. O valor inicial corresponde a:

- Imóveis já detidos em 31/12/2026: custo de aquisição atualizado pelo IPCA ou, por opção, o valor de referência do CIB/Sinter. A escolha deve ser documentada ainda em 2026.
- Imóveis em construção em 31/12/2026: terreno somado aos custos de obra incorridos até essa data, com comprovação fiscal.
- Aquisições a partir de 2027: valor de aquisição do imóvel.

Somam-se ao redutor o ITBI, o laudêmio e as contrapartidas urbanísticas e ambientais pagas ao poder público. O redutor de ajuste vale apenas para alienações e não se aplica à receita de locação.

Redutor social (arts. 259 e 260)

Dedução fixa aplicada depois do redutor de ajuste, atualizada pelo IPCA e restrita a contribuintes do regime regular. Combinada às demais camadas, pode reduzir de forma expressiva, ou até zerar, o tributo em imóveis residenciais.

R$ 100 mil

por imóvel residencial novo, na venda

R$ 30 mil

por lote residencial, na venda

R$ 600 por mês

por imóvel, na locação residencial

Sem organização documental (notas de obra, ITBI, escrituras e cadastro no CIB), os redutores não podem ser aproveitados e o imposto incide sobre a base cheia.

Regimes opcionais

Janelas de transição com data para fechar

Para contratos e empreendimentos nascidos sob as regras atuais, a LC 214/2025 criou regimes opcionais que preservam cargas próximas às de hoje. Todos têm prazos fixos, e a opção tende a ser definitiva.

Incorporação imobiliária, com afetação até 31/12/2028

Incorporações com patrimônio de afetação constituído e opção pelo RET até 31/12/2028 podem recolher CBS de 2,08% sobre a receita recebida (0,53% em projetos de interesse social), preservando a lógica do RET. Opção por empreendimento, sem créditos nem redutores (art. 485).

Parcelamento de solo, com registro até 31/12/2028

Loteamentos com registro protocolado até 31/12/2028 podem optar por CBS de 3,65% sobre a receita bruta, em caráter definitivo, também sem créditos nem redutores (art. 486).

Locação e arrendamento, contratos até 16/01/2025

Contratos por prazo determinado firmados até a publicação da lei podem manter IBS e CBS de 3,65% sobre a receita. Não residenciais: registro em cartório até 31/12/2025, valendo pelo prazo original. Residenciais: data comprovada por firma, assinatura eletrônica ou pagamento, valendo até o fim do contrato ou até 31/12/2028 (art. 487).

Antes de optar, simule

Esses regimes trocam uma carga menor e previsível no curto prazo pela renúncia a créditos e redutores, e o recolhimento é definitivo. A conveniência varia contrato a contrato e empreendimento a empreendimento.

Planejamento de obra

Insumos comprados na transição podem reduzir a base do IBS

Para alienações a partir de 2029 fora dos regimes opcionais, a lei permite deduzir da base do IBS os valores pagos entre 2027 e 2032 na compra de bens sujeitos ao ICMS e serviços sujeitos ao ISS aplicados na incorporação, no loteamento e na construção.

Ano da compra do insumo	Parcela aproveitável na dedução
2027 e 2028	100%
2029	90%
2030	80%
2031	70%
2032	60%

A lógica espelha a transição do ICMS e do ISS. Quanto mais cedo a compra, maior a parcela dedutível. Em projetos de grande porte, antecipar a compra de materiais e a contratação de serviços de construção, sobretudo em 2027 e 2028, quando o aproveitamento é integral, pode reduzir de forma relevante a base tributável futura.

Condição de eficácia

O benefício exige custo direto vinculado ao imóvel e documentação fiscal idônea, com alocação proporcional de custos indiretos. Sem controle por empreendimento, a dedução se perde.

Riscos

O preço de decidir tarde

Seis formas recorrentes de perder dinheiro na transição. Todas são evitáveis com diagnóstico e calendário.

Carga maior sem perceber

Migrar de regime confiando na redução nominal de alíquota, sem simular o efeito combinado de base, créditos e redutores.

Erro de enquadramento

Classificar mal a operação (venda, locação, cessão, obra) gera tributo calculado errado, com risco de autuação e multa.

Janelas perdidas

Os regimes opcionais têm datas de corte legais. Sem formalizar a opção no prazo, o benefício se perde em definitivo.

Caixa estrangulado

Tributo devido na assinatura ou a cada parcela e split payment retendo valores na liquidação pressionam o capital de giro.

Valor de referência

Operações muito abaixo do parâmetro de mercado do Sinter/CIB (art. 256) podem ser questionadas pelo Fisco, com arbitramento.

Redutor desperdiçado

Sem dossiê documental por imóvel, o redutor de ajuste não se sustenta e o imposto incide sobre base maior.

Plano de ação

O que fazer agora, em seis movimentos

Um roteiro para transformar o panorama da reforma em decisões concretas dentro da sua operação.

Mapeie operações e contratos

Liste vendas, locações, obras e intermediações em curso e previstas, com volumes, datas e regime tributário atual.

Monte o dossiê por imóvel

Custo de aquisição, ITBI, laudêmio, notas de obra e contrapartidas. Trate o cadastro no CIB/Sinter e o valor inicial do redutor ainda em 2026.

Simule os cenários

Compare, por empreendimento e por contrato, o regime regular com cada regime opcional de transição.

Revise contratos

Cláusulas de preço, reajuste e repasse de tributos foram redigidas para o sistema antigo. Aditivos preventivos evitam litígio.

Recalibre preço e caixa

Orçamentos aprovados com a carga atual precisam ser refeitos, incluindo o descasamento entre fato gerador e recebimento.

Defina o calendário

Afetação, registro de loteamento, assinatura e registro de contratos. Cada data agora tem consequência tributária direta.

Como o MCV apoia essa transição

- Diagnóstico de impacto operação a operação, no regime atual e no novo.
- Simulações entre o regime regular e os regimes opcionais, por empreendimento e por contrato.
- Revisão de contratos de compra e venda, locação, permuta e empreitada, incluindo cláusulas de repasse tributário.
- Formalização das opções e organização do dossiê documental dos imóveis.
- Acompanhamento da regulamentação da Receita Federal e do Comitê Gestor do IBS.

Vamos conversar sobre a sua empresa

Conte o desafio da sua operação imobiliária. O sócio responsável pela área tributária e societária, André de Ataíde Martins, e a nossa equipe retornam com um diagnóstico e uma proposta de atuação.

E-mail
contato@mcvlaw.com.br

Telefone
+55 11 3375-7991

Endereço
Rua João Simões de Souza, 391, conj. 242, Torre EC, São Paulo, SP

Site
mcvlaw.com.br

André de Ataíde Martins
Societário e tributário

Israel Carneiro Cruz
Trabalhista, cível e contratual

Ana Carolina Sobreira Vasconcelos
Trabalhista, cível e contratual

Material de caráter informativo, nos termos do Provimento 205/2021 do Conselho Federal da OAB. Reflete a legislação e as informações disponíveis na data de fechamento desta edição e não substitui a análise de cada caso.