

# Reforma Tributária

Análise da LC nº 214/2025

[www.ferreiraadvocacia.com.br](http://www.ferreiraadvocacia.com.br)

## INFORMATIVO XXI

### Artigos 251 a 291

Nesta semana, daremos continuidade aos Regimes Específicos do IBS e da CBS, agora tratando sobre bens imóveis, sociedades cooperativas, bares, restaurantes, hotelaria, parques de diversão e parques temáticos, transporte coletivo de passageiros e agências de turismo.

As operações com bens imóveis, para contribuintes que apuram o IBS e a CBS no regime regular, estarão sujeitas a um regime específico. Pessoas físicas que realizam operações imobiliárias passam a ser consideradas contribuintes desse regime quando, no ano-calendário anterior, a receita obtida com locação, cessão onerosa ou arrendamento de mais de três imóveis distintos ultrapassa o valor de R\$ 240.000,00. O limite de receita usado para definir quem se enquadra como contribuinte será corrigido todo mês pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) ou por outro índice que vier a substituí-lo.

Isso também vale para aqueles que venderem ou cederem direitos sobre mais de três imóveis

distintos, ou venderem mais de um imóvel que tenha sido construído por si nos cinco anos anteriores. Para que isso seja aplicado, é necessário que os imóveis estejam no patrimônio da pessoa por pelo menos cinco anos, contados a partir da data de aquisição. No caso de bens recebidos por herança, doação ou meação, esse prazo conta desde a aquisição por parte do doador, meeiro ou falecido.

A pessoa física também poderá ser considerada contribuinte no próprio ano em que exceder esses parâmetros, seja pela quantidade de imóveis vendidos ou cedidos, seja porque a receita com locação e cessão superar em 20% o limite estabelecido anteriormente.

O conceito de bens imóveis distintos será definido em regulamento específico, garantindo maior clareza para a aplicação das regras.

No que diz respeito às operações tributadas, o IBS e a CBS incidem sobre diversas modalidades, como alienação, cessão, ato de translação ou constituição

# Reforma Tributária

Análise da LC nº 214/2025

[www.ferreiraadvocacia.com.br](http://www.ferreiraadvocacia.com.br)

onerosa de direitos reais, locação, cessão onerosa, arrendamento, serviços de administração e intermediação, além da construção civil. A servidão, cessão de uso ou de espaço, permissão de uso e direito de passagem, recebem tratamento tributário equivalente ao da locação e cessão onerosa.

Para as locações, cessões onerosas ou arrendamentos de imóveis residenciais com períodos de até 90 dias consecutivos, realizadas por contribuintes do regime regular, o tratamento tributário é equiparado ao aplicado aos serviços de hotelaria.

Por outro lado, as permutas de imóveis não são tributadas pelo IBS e pela CBS, exceto se houver pagamento de torna, nessa situação, apenas a torna será tributada. Nas permutas entre contribuintes do regime, o valor utilizado para ajuste de redutor do imóvel permutado pode ser aproveitado em transações futuras, e no caso de permuta envolvendo unidades a construir, o redutor é proporcional à fração ideal das unidades permutadas. Isso também se aplica a certas operações combinadas de compra e venda quitadas, confissão de dívida e promessa de dação em pagamento, desde que formalizadas no mesmo instrumento e data, exceto quando caracterizam atividade econômica habitual.

A não incidência dos tributos também se aplica para a constituição ou transferência de direitos reais de garantia, como hipoteca ou alienação fiduciária. O mesmo também acontece quando as operações com imóveis forem realizadas por organizações gestoras de fundos patrimoniais constituídas de acordo com a Lei nº 13.800/2019, desde que tenham como

finalidade o investimento do próprio fundo patrimonial.

Nas permutas realizadas entre contribuintes que estão no regime regular, o valor do redutor de ajuste é preservado, podendo ser usado futuramente na venda do imóvel recebido na permuta.

Quando a permuta envolver imóveis ainda a serem construídos, esse redutor de ajuste será aplicado de forma proporcional, com base na fração ideal de cada unidade permutada.

Além disso, essa mesma regra se aplica para situações em que a venda de um imóvel é seguida por uma confissão de dívida e uma promessa de dação em pagamento, por meio da entrega de uma unidade imobiliária, já construída ou ainda em construção. Para que esse tratamento seja aplicado, é necessário que tanto a venda quanto a promessa de dação em pagamento aconteçam no mesmo dia e estejam formalizadas em um único documento público. Entretanto, essa regra não se aplica quando a quantidade e o valor dessas operações indicarem que o contribuinte está exercendo uma atividade econômica com imóveis.

As operações com imóveis feitas por organizações gestoras de fundos patrimoniais, quando voltadas ao investimento do próprio fundo, não são tratadas como contribuintes do regime regular do IBS e da CBS.

Quando um imóvel que foi dado como garantia de uma dívida é transferido ao credor, seja por consolidação da propriedade ou como forma de



# Reforma Tributária

Análise da LC nº 214/2025

[www.ferreiraadvocacia.com.br](http://www.ferreiraadvocacia.com.br)

pagamento, e esse credor estiver enquadrado no regime específico, a consolidação da propriedade do bem pelo credor não será tributada.

No entanto, se o credor posteriormente vender esse bem, a tributação dependerá de quem era o devedor original. Se o devedor não for contribuinte, a venda realizada pelo credor não será tributada. Por outro lado, se o devedor for contribuinte desses tributos, a alienação feita pelo credor será tributada normalmente, com as mesmas regras que se aplicariam caso a venda tivesse sido realizada diretamente pelo devedor.

Caso o valor obtido na venda do bem seja superior ao valor da dívida, e esse excedente tenha que ser devolvido ao devedor, o cálculo desse valor será feito com base no valor líquido da operação.

O fato gerador do IBS e da CBS irá variar conforme o tipo de operação realizada. No caso da venda de imóvel, o fato gerador ocorre no momento da alienação.

Para a cessão ou ato oneroso que envolva direitos reais sobre imóveis, o fato gerador ocorre na data da formalização do ato, abrangendo também eventuais ajustes posteriores, exceto aqueles relacionados a garantias.

Nas operações de locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóvel, bem como nos serviços de administração e intermediação imobiliária, o fato gerador ocorre no momento em que o pagamento é efetuado.

Já para os serviços de construção civil, o fato gerador ocorre no momento da entrega do serviço ou fornecimento.

Nas situações de locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóvel, bem como nos serviços de administração e intermediação imobiliária, o IBS e a CBS serão devidos a cada pagamento realizado.

Para fins de aplicação das regras relativas à venda de imóveis, também se considera como alienação a adjudicação, a celebração do contrato, a carta de reserva com início de pagamento ou qualquer outro documento que represente um compromisso de venda. Além disso, também se entende como alienação o momento em que se concretiza alguma condição suspensiva.

A base de cálculo nas operações com bens imóveis e serviços relacionados, corresponde ao valor da operação praticada, considerando as seguintes hipóteses: venda do imóvel; locação, cessão onerosa ou arrendamento; cessão ou transferência de direitos reais sobre imóveis; prestação de serviços de administração ou intermediação; e execução de serviços de construção civil.

Devem ser incluídos nesse valor os juros e as variações monetárias definidas de forma legal ou contratual, a atualização monetária prevista em cláusulas contratuais de reajuste do preço, e outros valores relacionados, como acréscimos decorrentes de ajustes no valor da operação, juros, multas, encargos, descontos condicionais, seguros, taxas e quaisquer outras importâncias cobradas ou recebidas como parte do valor da operação.



# Reforma Tributária

Análise da LC nº 214/2025

[www.ferreiraadvocacia.com.br](http://www.ferreiraadvocacia.com.br)

No caso de locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóveis, contudo, não entram na base de cálculo os tributos e emolumentos que incidem sobre o imóvel, nem as despesas com condomínio.

Nas intermediações realizadas por mais de um corretor, o cálculo do imposto considera apenas a parte da remuneração acordada com cada corretor, excluindo os valores pagos diretamente pelos clientes e os transferidos entre os próprios corretores. Cada corretor será responsável por recolher os tributos correspondentes à sua parte na intermediação.

Já nos serviços de construção civil prestados a quem não é contribuinte do regime regular do IBS e da CBS, quando houver fornecimento de materiais, o prestador só poderá utilizar créditos relativos à aquisição dos materiais até o limite do valor do imposto gerado pela prestação do serviço em si. Essa limitação, no entanto, não se aplica em casos de prestação de serviço para a administração pública direta, autarquias ou fundações públicas.

As administrações tributárias poderão estimar um valor de referência para os imóveis, com base em metodologia específica, com o objetivo de fazer uma estimativa do valor de mercado. Essa estimativa levará em conta fatores como análise de preços praticados no mercado imobiliário, dados fornecidos por administrações tributárias dos entes federativos, informações dos cartórios registrais e notariais, além de características específicas dos imóveis, como localização, tipo, uso, data de construção, padrão e área construída.

Esse valor de referência poderá ser usado como prova em casos de arbitramento referente ao valor da operação. Além disso, o valor de referência deverá ser divulgado publicamente por meio do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter), estimado para todos os imóveis registrados no Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) e atualizado anualmente.

Caso o contribuinte discorde do valor atribuído, poderá contestá-lo por meio de um procedimento específico definido em regulamento. Para viabilizar essa estimativa, os cartórios terão a obrigação de compartilhar com as administrações tributárias, por meio do Sinter, as informações das operações com bens imóveis.

A partir de 1º de janeiro de 2027, cada imóvel pertencente a um contribuinte sujeito ao regime, terá vinculado a ele um valor chamado redutor de ajuste, que será composto por dois elementos: o valor inicial e demais valores que possam ser incorporados, como por exemplo, o ITBI pago em uma aquisição de imóvel. Ambos os valores serão atualizados monetariamente, com base no IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo, desde a data de constituição do redutor até a data da venda do imóvel.

Na venda do imóvel, o redutor de ajuste continuará vinculado ao bem caso o comprador também seja contribuinte do regime regular do IBS e da CBS, mantendo o mesmo valor e a mesma forma de atualização. Caso o comprador não seja contribuinte desse regime, o redutor será extinto.



# Reforma Tributária

Análise da LC nº 214/2025

[www.ferreiraadvocacia.com.br](http://www.ferreiraadvocacia.com.br)

No caso de fusão, remembramento ou unificação de imóveis, o novo imóvel formado terá como redutor de ajuste a soma dos redutores dos imóveis anteriores. Já em situações de divisão, subdivisão, desmembramento ou parcelamento, o valor total do redutor será distribuído entre os novos imóveis na proporção do valor de mercado de cada um. Se não for possível apurar esse valor de mercado, a divisão será feita proporcionalmente à área de cada imóvel.

Nos casos de loteamentos executados por meio de contratos de parceria, a aplicação do redutor de ajuste será feita de forma proporcional à participação de cada parceiro, de acordo com os percentuais estabelecidos no próprio contrato.

O valor inicial do redutor de ajuste será definido com base na situação de cada imóvel em 31 de dezembro de 2026. Para os imóveis que já forem de propriedade do contribuinte nessa data, o valor inicial poderá ser o custo de aquisição do bem devidamente atualizado ou por opção do contribuinte, o valor de referência estabelecido pelas administrações tributárias.

No caso de imóveis que ainda estiverem em construção nessa data, o redutor será formado pela soma de dois componentes: o valor de aquisição do terreno e o custo de produção do imóvel, comprovado através de documentos fiscais idôneos, referentes aos bens e serviços utilizados na construção, incluindo os gastos diretamente vinculados à produção ou comercialização do imóvel.

Já para os imóveis adquiridos a partir de 1º de janeiro

de 2027, o valor inicial do redutor de ajuste corresponderá ao preço efetivo de aquisição do bem imóvel.

A data de constituição do redutor de ajuste varia conforme a situação do imóvel. Para imóveis de propriedade do contribuinte ou em construção até 31 de dezembro de 2026, a data de constituição será essa mesma data. Já para imóveis adquiridos a partir de 1º de janeiro de 2027, o redutor será constituído na data da respectiva aquisição.

Se, até o final de 2026, o valor de referência do imóvel ainda não estiver disponível e o contribuinte optar por não usar o valor de aquisição como base, será possível calcular o redutor com base em uma estimativa do valor de mercado.

Nos casos em que o valor de aquisição declarado esteja em desacordo com o valor de mercado ou baseado em documentos que não mereçam confiança, a autoridade fiscal poderá abrir um processo administrativo para determinar o valor real de aquisição, sempre assegurando o direito ao contraditório e à ampla defesa.

Todos os valores utilizados para composição do redutor de ajuste devem ser atualizados monetariamente até 31 de dezembro de 2026, seguindo o IPCA ou o índice que venha a substituí-lo.

No caso de imóveis adquiridos a partir de 2027, o valor do redutor de ajuste não poderá ultrapassar o custo de aquisição do imóvel, devidamente corrigido, quando a venda ocorrer em menos de três anos,

# Reforma Tributária

Análise da LC nº 214/2025

[www.ferreiraadvocacia.com.br](http://www.ferreiraadvocacia.com.br)

contados a partir da data de aquisição, desde que o imóvel tenha sido adquirido de contribuinte do regime regular e que o alienante não comprove o pagamento do Imposto de Renda sobre o ganho de capital e do ITBI incidentes sobre a aquisição.

Além disso, o redutor de ajuste também incorporará, na data do efetivo pagamento, valores referentes ao ITBI, ao laudêmio e às contrapartidas urbanísticas e ambientais pagas ao poder público, como outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, desde que esses valores não tenham sido incluídos no cálculo inicial.

As contrapartidas municipais, para fins de composição do redutor de ajuste, incluirão o valor correspondente ao percentual de doação áreas públicas, desde que esse valor ainda não tenha sido considerado anteriormente no cálculo do redutor. Além disso, também são incluídas as demais contrapartidas estabelecidas para aprovação do empreendimento, devidamente registradas no cartório de registro de imóveis.

É importante destacar que não será permitido o aproveitamento de créditos de IBS e CBS sobre os bens e serviços utilizados na realização dessas contrapartidas que integrem o redutor de ajuste. Os valores acrescidos ao redutor serão considerados na data do efetivo pagamento ou da transferência dos bens ao poder público.

Além do redutor de ajuste, a legislação prevê também o chamado redutor social. No caso de venda de imóveis residenciais novos ou lotes residenciais, o contribuinte poderá reduzir da base de cálculo dos

tributos o valor de R\$ 100 mil por unidade residencial nova e R\$ 30 mil por lote, respeitando o limite da base de cálculo, e somente uma vez por imóvel. Esse valor será corrigido mensalmente pelo IPCA.

Nas locações, cessões onerosas ou arrendamentos de imóveis para uso residencial, o contribuinte também poderá aplicar um redutor social de R\$ 600,00 por imóvel, também corrigido mensalmente. Nos casos de loteamentos feitos em parceria, o redutor social será proporcional à participação de cada parceiro no empreendimento.

As alíquotas do IBS e da CBS incidentes sobre as operações com bens imóveis terão uma redução de 50%. No caso específico das operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de imóveis, a redução das alíquotas será maior, chegando a 70%.

Em relação às atividades de incorporação imobiliária e de parcelamento do solo, o IBS e a CBS sobre a venda das unidades imobiliárias serão devidos a cada pagamento. Considera-se como unidade imobiliária o terreno adquirido com finalidade de venda (com ou sem construção), cada lote resultante de desmembramento, cada terreno originado de loteamento, cada unidade resultante de incorporação imobiliária, bem como edifícios construídos para venda como unidades isoladas.

Durante a apuração dos tributos, o contribuinte poderá compensar, a título de crédito, os valores de IBS e CBS pagos na aquisição de bens e serviços. Caso haja saldo credor, o contribuinte poderá solicitar o ressarcimento desses valores, desde que o



# Reforma Tributária

Análise da LC nº 214/2025

[www.ferreiraadvocacia.com.br](http://www.ferreiraadvocacia.com.br)

ressarcimento ocorra diretamente em conta-corrente vinculada ao patrimônio de afetação, até a conclusão do empreendimento. Outra possibilidade é que, após a conclusão da incorporação ou do parcelamento, o contribuinte utilize o saldo credor para pedir novo ressarcimento ou compensá-lo com valores de IBS e CBS devidos em outras operações tributadas.

Na venda das unidades imobiliárias, o redutor de ajuste e o redutor social (se for cabível) serão descontados da base de cálculo de cada parcela, levando-se em conta o valor total do imóvel. Para os casos de lotes residenciais e imóveis residenciais novos e que o pagamento tenha se dado início antes de 1º de janeiro de 2027, a aplicação desses redutores também será proporcional ao valor total do imóvel, também sendo aplicado às parcelas já pagas antes dessa data.

São considerados contribuintes nas operações com imóveis, quem vende o imóvel ou direitos sobre ele, quem cede, institui ou transfere direitos reais sobre imóveis, com exceção dos direitos de garantia, quem aluga, cede o uso de forma remunerada ou faz arrendamento de imóvel, quem adquire o imóvel por meio de adjudicação, remição ou arrematação em leilão judicial, quem presta serviços de construção civil, e quem atua na administração ou na intermediação de imóveis, como corretores e administradoras.

No caso de compra de imóvel por adjudicação, remição ou arrematação em leilão judicial, a forma de tributação vai depender da existência do redutor de ajuste vinculado ao imóvel. Se houver esse redutor, a

operação será tratada como se fosse uma venda feita por um contribuinte do regime regular do IBS e da CBS. Caso contrário, será considerada uma venda realizada por não contribuinte.

Quando o imóvel for de propriedade compartilhada por vários coproprietários em regime de condomínio *pro indiviso*, esses poderão optar por recolher os tributos de forma unificada, usando um único CNPJ. A tributação, nesses casos, seguirá como base a parte de cada coproprietário que se enquadrar como contribuinte.

Nas sociedades em conta de participação, o sócio ostensivo assume a obrigação de recolher o IBS e a CBS sobre as operações com imóveis. Nesses casos, não será permitida a exclusão de valores que correspondam às participações dos sócios.

Os imóveis urbanos e rurais deverão ser obrigatoriamente inscritos no Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), integrante do Sinter, sistema que centraliza as informações cadastrais dos bens imóveis no país. Neste cadastro deverá conter de forma obrigatória todos os documentos que possuam relação com obras de construção civil expedidos pelos municípios.

Para a inscrição desses imóveis, existem alguns prazos a serem respeitados. Em doze meses, os órgãos da administração federal direta e indireta deverão adaptar seus sistemas para adoção do CIB como código de identificação cadastral dos imóveis urbanos e rurais. No mesmo prazo, os serviços notariais e registrais também deverão fazer as adequações necessárias, assim como as capitais dos

# Reforma Tributária

Análise da LC nº 214/2025

[www.ferreiraadvocacia.com.br](http://www.ferreiraadvocacia.com.br)

estados e o Distrito Federal precisarão incluir o código CIB em seus sistemas. Já os órgãos da administração estadual direta e indireta e os demais municípios terão o prazo de vinte e quatro meses para realizar as mesmas adequações.

Será emitida uma certidão negativa de débitos específica para os imóveis urbanos e rurais, que será utilizada em transações imobiliárias, conforme regulamento. Além disso, o Comitê Gestor do IBS e a Receita Federal poderão, por meio de ato conjunto, instituir obrigações acessórias para terceiros que possuam relação com as operações dos imóveis.

Caso ainda esteja em construção, a obra também receberá uma identificação no CIB. Para cada empreendimento de construção civil, a apuração do IBS e da CBS deverá ser feita de forma vinculada a um CNPJ ou CPF específico, considerando cada empreendimento como um centro de custo distinto. Nessas situações, os documentos fiscais relativos às aquisições de bens e serviços utilizados na obra deverão obrigatoriamente indicar o número de cadastro da obra no CIB.

Passando a tratar sobre as sociedades cooperativas, a legislação permite que essas entidades optem por um regime específico de tributação. Nesse regime, as alíquotas ficam reduzidas a zero em determinadas operações, como nas situações em que o associado fornece bens ou serviços à cooperativa da qual participa, e quando a cooperativa, por sua vez, fornece bens ou serviços a associados que estejam no regime regular do IBS e da CBS.

Além dessas situações, o mesmo tratamento poderá

ser estendido às operações entre diferentes tipos de cooperativas como singulares, centrais, federações, confederações e aos bancos cooperativos dos quais as cooperativas participam. Também se aplica ao fornecimento de bens materiais por cooperativas de produção agropecuária a associados que não estejam no regime regular, desde que a cooperativa anule os créditos fiscais que tiver apropriado em relação ao bem fornecido.

No caso do fornecimento de serviços financeiros aos associados, também será permitida a aplicação da alíquota zero.

A escolha por esse regime específico deverá ser formalizada pela cooperativa no ano-calendário anterior ao início da sua aplicação ou, no momento em que iniciar suas operações.

A regra que permite a aplicação do benefício ao fornecimento de bens materiais a associados não se estende às operações envolvendo insumos agropecuários e aquícolas que estejam sujeitos ao diferimento.

O associado que estiver no regime regular e realizar operações com a redução de alíquota prevista para o fornecimento de bens ou serviços à cooperativa, poderá transferir para a cooperativa os créditos acumulados nas operações anteriores, bem como os créditos presumidos. Essa possibilidade de transferência de créditos, porém, se limita aos bens e serviços efetivamente utilizados na produção ou prestação dos bens e serviços que o associado forneceu à cooperativa.



# Reforma Tributária

Análise da LC nº 214/2025

[www.ferreiraadvocacia.com.br](http://www.ferreiraadvocacia.com.br)

**A Lei Complementar também versa sobre um regime específico para bares, restaurantes, hotelaria, parques de diversão e parques temáticos, transporte coletivo de passageiros e agências de turismo.**

As operações de fornecimento de alimentação realizadas bares e restaurantes ficam sujeitas ao regime específico, abrangendo também o fornecimento de bebidas não alcoólicas preparadas no local. No entanto, algumas situações ficam de fora desse tratamento especial: fornecimento de alimentação para pessoas jurídicas sob contrato, fornecimento de produtos alimentícios e bebidas não alcoólicas adquiridos prontos de terceiros, e fornecimento de bebidas alcoólicas, ainda que preparadas no estabelecimento.

A base de cálculo do IBS e da CBS será o valor da operação de fornecimento de alimentação e das bebidas não alcoólicas preparadas. Contudo, dois itens podem ser excluídos da base de cálculo: as gorjetas, desde que repassadas integralmente aos empregados e que não excedam 15% do valor da refeição e bebidas, e os valores retidos pelas plataformas digitais referentes aos serviços de entrega e intermediação de pedidos.

Além disso, as alíquotas aplicáveis a essas operações terão uma redução de 40%, e os adquirentes não poderão aproveitar créditos de IBS e CBS sobre essas aquisições feitas em bares, restaurantes e lanchonetes.

Já para os serviços de hotelaria, parques de diversão e parques temáticos, o valor da operação será

também a base de cálculo do IBS e da CBS.

Considera-se serviço de hotelaria o fornecimento de alojamento temporário, incluindo outros serviços cobrados junto com a hospedagem, tanto em unidades de uso exclusivo dos hóspedes em estabelecimentos destinados a essa finalidade quanto em imóveis residenciais mobiliados, mesmo que não exclusivos aos hóspedes. A divisão do empreendimento em unidades hoteleiras, com natureza jurídica autônoma e titularidade diversa, não descaracteriza a prestação de serviços de hotelaria, desde que sua função seja exclusivamente a hospedagem.

Parque de diversão é definido como o estabelecimento ou empreendimento, permanente ou itinerante, cuja atividade principal é oferecer atrações para entretenimento presencial, enquanto parque temático é um tipo de parque de diversão inspirado em temas históricos, culturais, etnográficos, lúdicos ou ambientais.

As alíquotas aplicáveis a essas operações são reduzidas em 40%. Os fornecedores desses serviços podem apropriar e utilizar créditos de IBS e CBS nas aquisições de bens e serviços relacionadas às suas atividades. Contudo, os adquirentes dos serviços prestados por esses setores não podem apropriar créditos de IBS e CBS sobre esses valores.

Quanto aos serviços de transporte coletivo de passageiros rodoviário, ferroviário, hidroviário e aéreo regional, o valor da operação será a base de cálculo do IBS e da CBS. Para esses serviços, o conceito de transporte coletivo de passageiros inclui

# Reforma Tributária

Análise da LC nº 214/2025

[www.ferreiraadvocacia.com.br](http://www.ferreiraadvocacia.com.br)

o deslocamento de pessoas acessível a toda a população mediante cobrança individualizada, abrangendo desde o transporte dentro de municípios, entre municípios do mesmo estado, entre estados e até voos regionais.

No caso do transporte público coletivo ferroviário e hidroviário de caráter urbano, semiurbano e metropolitano, as alíquotas do IBS e da CBS são reduzidas a zero. Além disso, tanto os fornecedores quanto os usuários desses serviços não podem se apropriar de créditos fiscais relacionados ao IBS e à CBS.

Para o transporte coletivo rodoviário, ferroviário e hidroviário intermunicipal e interestadual, as alíquotas do IBS e da CBS são reduzidas em 40%. Nesses casos, os fornecedores dos serviços podem se apropriar de créditos fiscais sobre as aquisições de bens e serviços necessárias para a prestação do transporte, desde que estejam sujeitos ao regime regular do IBS e da CBS.

O transporte aéreo regional de passageiros e de carga também tem suas alíquotas do IBS e da CBS reduzidas em 40%, seguindo o mesmo tratamento das modalidades rodoviárias, ferroviárias e hidroviárias intermunicipais e interestaduais.

Por fim, os serviços prestados pelas agências de turismo também estão sujeitos a um regime específico de incidência do IBS e da CBS. Na intermediação dos serviços turísticos, a base de cálculo para esses tributos corresponde ao valor total da operação, descontados os valores repassados aos fornecedores intermediados pela agência, conforme

os documentos que comprovam a operação. A alíquota aplicada é a mesma utilizada para os serviços de hotelaria, parques de diversão e parques temáticos.

Além disso, o valor da operação inclui todos os bens e serviços prestados e usufruídos pelo usuário por meio da intermediação da agência, englobando também a margem de agregação da agência e quaisquer acréscimos cobrados. Também fazem parte da base de cálculo os valores, comissões e incentivos pagos por terceiros em função da atuação da agência.

Quanto aos créditos fiscais, o adquirente do serviço de intermediação pode se apropriar dos créditos relativos a esse serviço. As agências de turismo podem, igualmente, apropriar e utilizar créditos referentes à aquisição de bens e serviços, exceto sobre os valores que forem deduzidos da base de cálculo da operação.

**Ferreira e Ferreira Advocacia está à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais julgados necessários.**