

Reforma Tributária

Análise da LC nº 214/2025

www.ferreiraadvocacia.com.br

INFORMATIVO XXXVI

Artigos 485 a 544

Para finalizar os artigos da Reforma Tributária, trataremos do período de transição das operações com bens imóveis, além de abordar as disposições finais sobre a Lei Complementar nº 214/2025.

A Lei Complementar estabelece um regime especial de tributação para incorporações imobiliárias vinculadas ao patrimônio de afetação, voltado aos contribuintes que já tenham aderido ao regime específico de tributação das incorporações imobiliárias antes de 2029. Nesse modelo, o pagamento da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) ocorre de forma simplificada, com alíquotas reduzidas aplicadas sobre a receita mensal recebida pela incorporadora. Dependendo da modalidade da incorporação, a alíquota será de 2,08% ou de 0,53%, substituindo a aplicação do regime regular do novo sistema de tributos sobre o consumo.

Ao optar pelo regime especial de tributação para incorporações imobiliárias submetidas ao patrimônio de afetação, o contribuinte passa a se sujeitar exclusivamente às regras específicas desse

regime, ficando afastada qualquer outra forma de incidência do IBS e da CBS sobre a mesma incorporação. Além disso, o contribuinte que adotar esse regime não poderá aproveitar créditos de IBS e CBS. Também fica vedada a aplicação de redutores de ajuste e de redutor social, não sendo possível utilizá-los nas vendas de imóveis decorrentes dessa modalidade de incorporação.

O contribuinte que estiver no regime regular do IBS e da CBS e adquirir um imóvel resultante de uma incorporação imobiliária submetida ao regime especial não poderá utilizar créditos desses tributos referentes à compra do bem.

Quando um contribuinte enquadrado no regime regular adquirir um imóvel proveniente de uma incorporação imobiliária submetida ao regime opcional, essa operação gerará um redutor de ajuste. Esse redutor será equivalente ao que seria aplicado caso o imóvel tivesse sido adquirido de um vendedor que não fosse contribuinte do regime regular desses tributos.

Reforma Tributária

Análise da LC nº 214/2025

www.ferreiraadvocacia.com.br

Os créditos de IBS e CBS obtidos a partir de custos e despesas indiretos pagos pela incorporadora e vinculados a cada incorporação imobiliária deverão ser estornados pela própria incorporadora.

Em relação ao parcelamento do solo, o contribuinte que realizar a venda de imóveis, poderá optar por recolher a CBS com base na receita bruta efetivamente recebida, desde que tenha sido efetivado antes de 1º de janeiro de 2029. Nessa modalidade, o recolhimento será feito com a alíquota de 3,65% sobre a receita bruta recebida.

Ao optar por esse recolhimento, o contribuinte afasta qualquer outra forma de incidência de IBS e CBS sobre o parcelamento do solo. Essa opção também veda a apropriação de créditos de IBS e CBS e impede a dedução de redutores de ajuste e do redutor social nas vendas dos imóveis.

O contribuinte sujeito ao regime regular que adquirir imóveis de parcelamento do solo submetido ao regime de tributação mencionado anteriormente não poderá apropriar créditos relativos à aquisição desses bens. Nesses casos, as operações serão tratadas como se o imóvel tivesse sido adquirido de pessoa não contribuinte, gerando apenas o redutor de ajuste correspondente.

Considera-se receita bruta, no que se diz respeito ao parcelamento do solo, o total das receitas obtidas com a venda das unidades imobiliárias, incluindo receitas financeiras e variações monetárias decorrentes dessas operações. O pagamento da CBS nesse regime é definitivo, não gerando direito à

restituição ou compensação, exceto nos casos de distrato.

As receitas, custos e despesas relacionados exclusivamente ao parcelamento do solo não devem ser incluídos na apuração da base de cálculo da CBS de outras atividades do contribuinte. Os custos e despesas indiretos pagos mensalmente serão apropriados a cada parcelamento proporcionalmente aos custos diretos de cada operação em relação ao total de custos diretos. Os créditos de IBS e CBS decorrentes desses custos indiretos deverão ser estornados.

O contribuinte tem a obrigação de manter uma escrituração contábil separada para cada parcelamento de solo submetido a esse regime.

Já ao se tratar de locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóveis com contratos por prazo determinado, o contribuinte poderá optar por recolher IBS e CBS com base na receita bruta recebida. Essa opção se aplica especificamente a contratos não residenciais pelo prazo original do contrato, desde que firmados até a data de publicação da lei e devidamente registrados ou disponibilizados aos órgãos competentes.

O mesmo também poderá ser aplicado para os contratos residenciais pelo prazo original ou até 31 de dezembro de 2028, considerando o que ocorrer primeiro, desde que comprovada a data de celebração do contrato por firma reconhecida, assinatura eletrônica ou pagamento da locação.

As operações tributadas nesse regime estarão

Reforma Tributária

Análise da LC nº 214/2025

www.ferreiraadvocacia.com.br

sujeitas à alíquota de 3,65%. Ao optar por esse regime, o contribuinte afasta qualquer outra forma de incidência de IBS e CBS, não podendo apropriar créditos relativos às operações e estando impedida a utilização de redutores sociais.

O pagamento dos tributos tem caráter definitivo e não gera direito à restituição ou compensação. Receitas, custos e despesas específicos dessas operações não devem ser considerados na base de cálculo da CBS e do IBS de outras atividades do contribuinte. Os custos e despesas indiretos pagos mensalmente deverão ser apropriados em cada operação de acordo com a proporção de suas receitas em relação à receita total do contribuinte, e os créditos correspondentes deverão ser estornados.

Assim como no parcelamento do solo, o contribuinte também deverá manter uma escrituração contábil segregada, de forma que identifique as operações submetidas ao regime de tributação.

A partir do ano de 2029, o contribuinte poderá deduzir da base de cálculo do IBS na venda de um imóvel os valores pagos na aquisição de bens e serviços utilizados na incorporação, no parcelamento do solo ou na construção do imóvel, desde que essas aquisições tenham ocorrido entre 1º de janeiro de 2027 e 31 de dezembro de 2032.

Poderão ser deduzidos apenas os valores relativos a bens e serviços que estejam sujeitos ao ICMS ou ISS, contabilizados como custo direto do imóvel e comprovados por documento fiscal. Nos casos de incorporação ou parcelamento do solo, também é possível deduzir custos e despesas indiretos sujeitos

a ICMS ou ISS, que serão alocados proporcionalmente aos custos diretos do empreendimento em relação ao total de custos diretos do contribuinte em todas as suas atividades.

Os valores dedutíveis da base de cálculo do IBS e da CBS relativos à aquisição de bens e serviços deverão ser multiplicados por 1 para aquisições feitas entre 2027 e 2028, por 0,9 para aquisições feitas em 2029, 0,8 para aquisições feitas em 2030, 0,7 para aquisições feitas em 2031 e 0,6 para aquisições feitas em 2032.

A respectiva dedução não impede que o contribuinte continue a aproveitar os créditos de IBS e CBS pagos, nem prejudica a aplicação dos redutores de ajuste e do redutor social. No entanto, essa dedução não se aplica se o contribuinte tiver escolhido o regime especial de tributação previsto para incorporações ou parcelamentos de solo.

Caso o valor a ser deduzido ultrapasse a base de cálculo do IBS de um determinado período, ele poderá ser usado para ajustar a base de cálculo de períodos anteriores ou posteriores, desde que se refira ao mesmo imóvel ou empreendimento.

A receita total de IBS e CBS arrecadada nas operações de locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóveis será repartida entre a parcela destinada à CBS e as parcelas estaduais e municipais do IBS, obedecendo à proporção das alíquotas vigentes no momento do fato gerador.

Em casos de fusão, extinção ou incorporação de ministérios, secretarias ou outros órgãos da



Reforma Tributária

Análise da LC nº 214/2025

www.ferreiraadvocacia.com.br

administração pública, caberá ao chefe do Poder Executivo da União designar qual órgão assumirá as responsabilidades previstas na norma.

Para efeitos de classificação fiscal de produtos e serviços, a Lei determina a utilização da Nomenclatura Comum do Mercosul/Sistema Harmonizado (NCM/SH) e da Nomenclatura Brasileira de Serviços (NBS). Os códigos previstos na Lei seguem essas nomenclaturas, e alterações futuras que modifiquem a classificação fiscal não prejudicarão a aplicação das regras baseadas nas classificações anteriores.

Além disso, quaisquer referências a índices e taxas, como a taxa SELIC, a taxa DI ou o IPCA, abrangem também os índices ou taxas que venham a substituí-los.

A Lei Complementar é encerrada com a alteração de diversos dispositivos de Leis Ordinárias, Leis Complementares, Medidas Provisórias e Decretos, de forma que permita que a Reforma Tributária venha ser efetivamente aplicada.

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