

PLP 68/2024 | Resumo – Regime específico de operações com bens imóveis

Fato Gerador	Momento de Ocorrência do Fato Gerador	Base de Cálculo	Contribuinte	Alíquota
Alienação de bem imóvel, inclusive decorrente de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo	Momento do ato de alienação ou na celebração, inclusive de quaisquer ajustes posteriores, do contrato de alienação, ainda que mediante instrumento de promessa, carta de reserva com princípio de pagamento ou qualquer outro documento representativo de compromisso, ou quando implementada a condição suspensiva a que estiver sujeita a alienação	Valor de referência ou o valor de alienação do bem imóvel, o que for maior, na hipótese de alienação de bem imóvel	Alienante de bem imóvel, na alienação de bem imóvel ou de direito a ele relativo	Alíquota reduzida em 20%
	Momento de cada pagamento ou momento em que o pagamento se tornar devido, o que ocorrer primeiro, na alienação de unidades imobiliárias decorrentes de incorporação imobiliária ou parcelamento de solo,			
Ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais sobre bens imóveis	Momento da celebração do ato, inclusive de quaisquer ajustes posteriores	Valor do ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais sobre bens imóveis	Aquele que institui ou transmite direitos reais sobre bens imóveis, no ato oneroso institutivo ou translativo de direitos reais sobre bens imóveis	Alíquota reduzida em 20%
Locação e arrendamento de bem imóvel	Momento do pagamento ou no vencimento da obrigação de pagar pelo contrato, o que ocorrer primeiro	Valor da locação ou do arrendamento do bem imóvel	Locador ou arrendador, na locação ou arrendamento de bem imóvel	Alíquota reduzida em 20%
Serviços de administração e intermediação de bem imóvel	Momento do término da prestação do serviço ou do pagamento, o que ocorrer primeiro.	Valor da prestação do serviço	Prestador de serviços de administração e intermediação de bem imóvel	Alíquota reduzida em 20%

Redutor de Ajuste

Na alienação, locação ou arrendamento de bem imóvel por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, poderá ser deduzido da base de cálculo, até o limite de seu valor, o montante correspondente ao redutor de ajuste.

O redutor de ajuste corresponde:

- no caso de bens imóveis de propriedade do contribuinte em 31 de dezembro de 2026, ao valor de referência do imóvel nesta data;
- no caso de bens imóveis adquiridos a partir de 1º de janeiro de 2027 de alienante não sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, o valor de ajuste corresponde ao menor entre o valor da aquisição do bem imóvel e o valor de referência do imóvel.

Na locação ou arrendamento de bem imóvel por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, a base de cálculo da operação será reduzida, a cada mês, em montante equivalente a 1/360 (um trezentos e sessenta avos) do valor do redutor de ajuste na data de sua constituição.

Na alienação do bem imóvel por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, a base de cálculo da operação será reduzida em montante equivalente ao saldo do redutor de ajuste na data da operação.

Redutor Social

Na alienação de bem imóvel residencial novo realizada por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, poderá ser deduzido da base de cálculo do IBS e da CBS redutor social no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por bem imóvel, até o limite do valor da base de cálculo, após a dedução do redutor de ajuste. Para cada bem imóvel, o redutor social poderá ser utilizado uma única vez.

Considera-se bem imóvel residencial a unidade construída em zona urbana ou rural para fins residenciais, segundo as normas disciplinadoras das edificações da localidade em que se situar e que seja ocupada por pessoa como local de residência. Bem imóvel novo é aquele que não tenha sido ocupado ou utilizado, nos termos do regulamento.

Cadastro Imobiliário Brasileiro - CIB

Os bens imóveis urbanos e rurais deverão ser inscritos no Cadastro Imobiliário Brasileiro - CIB, integrante do Sistema Nacional de Gestão Territorial – Sinter. O CIB é um inventário dos bens imóveis urbanos e rurais constituído com dados enviados pelos cadastros de origem. A obra de construção civil receberá identificação cadastral no CIB e a apuração do IBS e da CBS será feita para cada empreendimento de construção civil.