



CADERNO SETORIAL · 3

IMÓVEIS E CONSTRUÇÃO

Incorporação, obra e locação no regime específico

Edição setembro/2026

Imóvel tem regime próprio, e ele começa a valer antes de 2027

As operações com bens imóveis realizadas por contribuintes do regime regular estão sujeitas a regime específico de IBS e CBS, que alcança a venda, a incorporação, a construção e, pela primeira vez em um tributo sobre consumo, a locação. As alíquotas das operações desse capítulo são reduzidas em 50%, e as de locação, cessão onerosa e arrendamento, em 70%, conforme o artigo 261 da LC 214/2025.

**O redutor de ajuste é decidido em 2026
e cobrado em cada venda futura.**

Quando a pessoa física vira contribuinte

O artigo 251 da LC 214/2025 define os casos em que a pessoa física passa a ser contribuinte do regime regular:

- Na **locação, cessão onerosa e arrendamento**, quando, no ano-calendário anterior, a receita total dessas operações exceder R\$ 240.000,00 e elas tiverem por objeto mais de três imóveis distintos, requisitos que são cumulativos;
- Na **alienação**, quando forem vendidos mais de três imóveis distintos no ano-calendário anterior;

- Na **construção seguida de venda**, quando for alienado mais de um imóvel construído pelo próprio alienante nos cinco anos anteriores.

Quem cruza a linha assume as obrigações do regime regular, mas também passa a aproveitar os redutores e os créditos do sistema. Para carteiras médias, a diferença entre estar um degrau abaixo ou acima do patamar pode justificar a reorganização da titularidade dos imóveis, e é aqui que a análise imobiliária encontra a societária, tratada no Caderno 7.

Os redutores: o que desconta da base

- **Redutor social:** na locação residencial, deduz-se da base de cálculo R\$ 600,00 por mês e por imóvel, até o limite da própria base, na forma do artigo 260 da LC 214/2025;
- **Redutor de ajuste:** a partir de 1º de janeiro de 2027, cada imóvel de propriedade de contribuinte do regime regular passa a ter um valor vinculado, usado exclusivamente para reduzir a base das operações de alienação.

O redutor de ajuste é a decisão silenciosa de 2026. Para os imóveis de propriedade do contribuinte em 31 de dezembro de 2026, o valor inicial corresponde ao valor de aquisição atualizado ou, por opção do contribuinte, ao valor de referência previsto na lei. Escolher sem comparar os dois critérios, e sem reunir a documentação que comprova o custo de aquisição, é abrir mão de base dedutível em todas as vendas futuras.

Contratos de locação anteriores à lei

O artigo 487 da LC 214/2025 permite que o contribuinte com contratos de locação por prazo determinado recolha IBS e CBS em montante equivalente a 3,65% da receita bruta recebida, vedada a apropriação de créditos. A opção é restrita: nos contratos não residenciais, aplica-se pelo prazo original, desde que firmados até a publicação da lei e registrados até 31 de dezembro de 2025, ou disponibilizados à Receita Federal e ao Comitê Gestor nos termos do regulamento; nos residenciais, vale pelo prazo original ou até 31 de dezembro de 2028, o que ocorrer primeiro.

O prazo de registro em cartório para os contratos não residenciais já se encerrou. Quem não registrou deve verificar, na regulamentação, a via alternativa de disponibilização dos contratos, em vez de presumir que a opção continua aberta.

Obra, incorporação e contratos de longo prazo

Construtoras e incorporadoras atravessam a transição com contratos assinados sob uma carga tributária que vai deixar de existir, e com obras que começam em um sistema e terminam em outro. Três pontos concentram o risco: a definição de qual regime alcança cada etapa da obra, o tratamento dos créditos sobre insumos e subempreitadas, e a cláusula de reequilíbrio nos contratos de empreitada e nos compromissos de venda de unidades.

Nas vendas de unidades durante a transição, o momento da operação dentro do calendário altera o resultado líquido, o que recomenda simular o efeito antes de definir cronograma de lançamento e de repasse.

Débitos em aberto: o que muda e o que dá para avaliar

No setor imobiliário e na construção, a dívida fiscal trava o negócio antes de virar execução: sem certidão de regularidade não há financiamento à produção, registro de incorporação sem pendência, participação em licitação nem contrato com grandes tomadores. Some-se a isso o risco de responsabilização pessoal do administrador nos casos do artigo 135 do Código Tributário Nacional e o redirecionamento da execução quando há dissolução irregular, presumida pela Súmula 435 do Superior Tribunal de Justiça.

Antes de aderir a transação, vale conferir a exigibilidade do que está sendo cobrado e o estágio de cada execução, vez que a adesão implica confissão e renúncia às defesas em curso.

Checklist de quem tem imóveis

- Levantar quantos imóveis geram receita e qual a receita anual de locação, frente aos patamares do artigo 251;
- Reunir, ainda em 2026, a documentação de custo de aquisição de cada imóvel, para a escolha do redutor de ajuste;
- Verificar a situação dos contratos de locação anteriores à lei e a viabilidade do regime de transição;
- Simular permanecer fora do regime, entrar no regime regular com redutores ou operar por pessoa jurídica;
- Revisar cláusulas de reajuste e de repasse de tributos nas locações e nas empreitadas;
- Alinhar a decisão com o planejamento sucessório da família, tratado no Caderno 7.

Sobre a autora

Giani Cezimbra é advogada empresarial, inscrita na OAB/BA sob o nº 61.420, com atuação em Direito Tributário e Societário e ênfase na estruturação jurídica de empresas.

Sua atuação integra aspectos tributários, societários e contratuais para apoiar decisões empresariais, prevenir riscos e estruturar operações juridicamente seguras, com especial atenção aos impactos da Reforma Tributária sobre os negócios.

Atende empresas em todo o Brasil.

Os demais cadernos da série e outras publicações estão disponíveis em gianicezimbra.com.

Contato: adv@gianicezimbra.com

Este caderno integra a série Reforma Tributária na Prática e tem caráter exclusivamente informativo e educativo. Não constitui parecer jurídico, não substitui consulta jurídica nem a análise individualizada do caso concreto. As regras aqui descritas refletem o cenário vigente em setembro de 2026, e a regulamentação segue em construção.



Reforma Tributária na Prática

A série é atualizada a cada mudança relevante da reforma.
Os demais cadernos e os artigos completos ficam em

gianicezimbra.com