

Luciano Gomes Filippo

**A TRIBUTAÇÃO NA
ATIVIDADE IMOBILIÁRIA
PELO IBS/CBS**

Prefácio de
Eurico Marcos Diniz de Santi

EDITORA LUMEN JURIS
RIO DE JANEIRO
2026

Sumário

Prefácio	1
1) Introdução	5
2) Hipóteses de incidência	15
2.1) Das operações com remuneração única.....	15
2.1.1) Operações gerais.....	15
2.1.1.a) Alienação (inclusive decorrente de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo)	16
2.1.1.b) Cessão e ato translativo ou constitutivo onerosos de direitos reais.....	16
2.1.1.c) Serviços de construção civil	18
2.1.1.d) Serviços de intermediação.....	20
2.1.1.e) Da operação de permuta	20
2.1.1.f) Alienação de imóvel objeto de garantia	25
2.1.2) Operações realizadas por pessoa física	27
2.1.2.a) Das operações realizadas no ano-calendário anterior	27
2.1.2.a.i) Da alienação ou cessão de direitos de mais de três imóveis.....	28
2.1.2.a.ii) Da alienação ou cessão de direitos de imóvel construído pelo próprio alienante.....	29
2.1.2.b) Da operação realizada no mesmo ano-calendário: alienação ou cessão de direitos de imóveis.....	29
2.2) Das operações com remuneração recorrente	30
2.2.1) Operações gerais	31
2.2.1.a) Locação	31
2.2.1.b) Arrendamento	33
2.2.1.c) Cessão onerosa.....	34

2.2.2) Operações realizadas por pessoa física.....	36
2.2.2.a) Da operação simples de locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel realizada no ano-calendário anterior.....	36
2.2.2.b) Da operação qualificada de locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel realizada no mesmo ano-calendário.....	38
2.2.3) Fatos geradores com mesma tributação das atividades de locação, cessão onerosa e arrendamento	38
2.2.3.a) Servidão	38
2.2.3.b) Cessão de uso ou de espaço	39
2.2.3.c) Permissão de uso	39
2.2.3.d) Direito de passagem	39
2.3) Hipóteses de não incidência	40
2.4) Momento de ocorrência do fato gerador.....	43
2.4.1) Na alienação de bem imóvel.....	43
2.4.2) Na cessão ou ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais.....	45
2.4.3) Na locação, cessão onerosa ou arrendamento	46
2.4.4) No serviço de administração e intermediação	48
2.4.5) No serviço de construção civil.....	49
2.5) Das operações com bens de uso ou consumo pessoal	50
2.6) Regra Antielisiva em operações imobiliárias que envolvem <i>holdings</i>	51
3) Base de cálculo	55
3.1) Exclusão do C/IBS da base de cálculo do ITBI e do ITCMD.....	55
3.2) Regras gerais sobre a base de cálculo do C/IBS	56
3.3) O que mais fica incluído na base de cálculo	57
3.4) O que fica excluído no caso de locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel.....	60
3.5) Base de cálculo no serviço de intermediação de imóvel.....	60

3.6) Limite de crédito para o serviço de construção civil vs. hiper incentivo	62
3.7) Valor de referência do imóvel.....	65
3.7.1) Estrutura normativa.....	66
3.7.2) Critérios para determinação do valor de referência.....	67
3.7.3) Utilização do valor de referência	69
3.7.4) Obrigações de divulgação e atualização	70
3.7.5) Direito de impugnação.....	71
3.8) Redutor de ajuste	72
3.8.1) Conceito e objetivo	72
3.8.2) Estrutura e composição	73
3.8.3) Correção monetária.....	78
3.8.4) Transferência e extinção do redutor de ajuste	79
3.8.5) Operações de transformação ou reorganização imobiliária.....	79
3.8.6) Formação do valor inicial do redutor de ajuste.....	82
3.8.7) Fiscalização do valor de aquisição declarado	87
3.8.8) Norma antielisiva.....	88
3.9) Redutor social	91
3.9.1) Considerações gerais e contexto.....	92
3.9.2) Aplicação na alienação de bens imóveis residenciais novos e lotes residenciais.....	95
3.9.3) Aplicação nas operações de locação, cessão onerosa ou arrendamento de bens imóveis para uso residencial	99
3.9.4) Relação com o redutor de ajuste.....	100
4) Alíquotas	101
4.1) Regras gerais.....	101
4.2) Alíquota reduzida como benefício para reabilitação urbana.....	105
5) Incorporação Imobiliária e Parcelamento de solo.....	109
5.1) Regime de caixa na tributação.....	109
5.2) Definição de unidades imobiliárias.....	112

5.3) Sistemática de compensação de créditos.....	114
5.4) Aplicação proporcional dos redutores de ajuste e social.....	116
6) Sujeição passiva.....	119
6.1) Regras gerais.....	119
6.2) Situação do adquirente no caso de adjudicação, remição e arrematação em leilão judicial	120
6.3) Situação do coproprietário.....	121
6.4) Sociedade em conta de participação.....	123
7) Cadastro imobiliário brasileiro (CIB).....	125
7.1) O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER).....	125
7.2) Conceito e finalidade do CIB.....	126
7.3) Fundamentos e características gerais do CIB.....	128
7.4) Aspectos técnicos e operacionais	130
7.5) Cronograma de implementação	131
7.6) Certidões negativas e obrigações acessórias	133
7.7) Fiscalização e obrigações específicas para a atividade de construção civil.....	136
8) Regimes especiais e padrão de transição.....	139
8.1) Regime especial para atividade de incorporação imobiliária submetida ao patrimônio de afetação	140
8.2) Regime especial para atividade de parcelamento de solo.....	147
8.3) Regime especial para atividade de locação, cessão onerosa e arrendamento	151
8.4) Regime de deduções para operações iniciadas a partir de 2029	156
8.5) Distribuição de receitas arrecadadas através do regime especial no art. 487	160
9) Bibliografia.....	161