

As

Antônio Sergio

Palestra **IMÓVEIS**

LOCAÇÃO E VENDAS

TRIBUTAÇÃO DO IBS/CBS



As ANTÔNIO SERGIO

Antônio Sérgio de Oliveira



QUEM EU SOU

- Filho amado de Deus
- Pai da Isabela e do Jorge
- Amigo, solidário, pisciano
- Feliz e grato pela vida
- Perfil estável



O QUE EU FAÇO

- Coach
- Analista de Perfil Comportamental
- Contador
- Palestrante
- Professor
- Consultor
- Escritor



PROPÓSITO

- Meu propósito é aprender e ensinar
- Minha missão é levar alegria e lucidez para as pessoas



Conheça o seu treinador

AS

BASES TRIBUTÁRIAS

TEMOS 3 BASES TRIBUTÁRIAS

CONSUMO

ICMS/IPI/ISS/PIS/COFINS

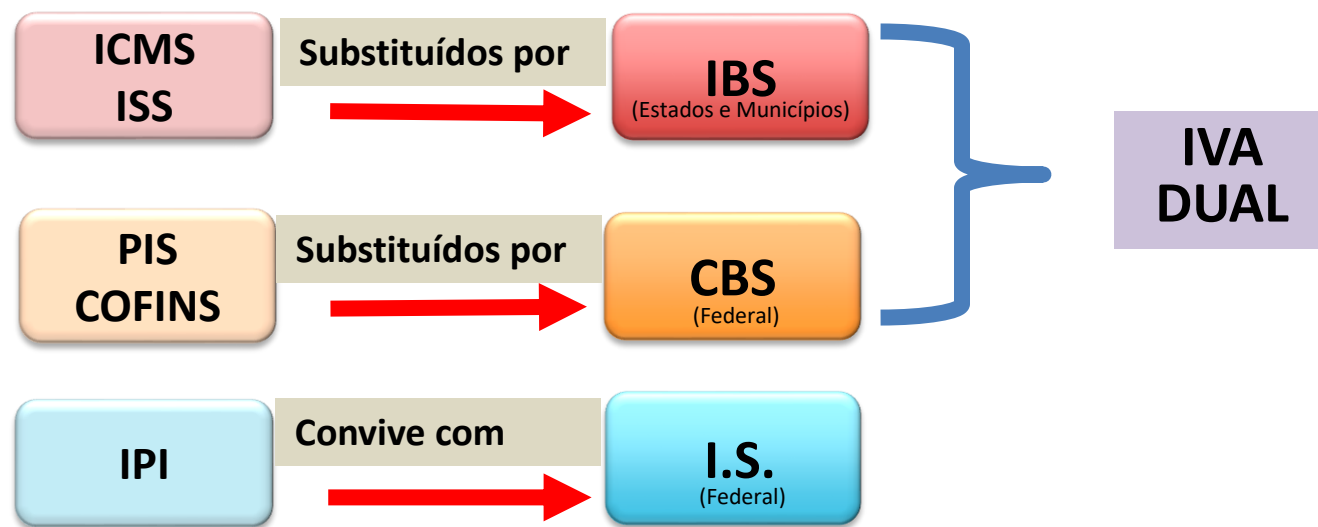
RENDA

IRPJ/CSLL LUCRO/SALÁRIO

PATRIMÔNIO

IPVA/IPTU/ITCMD/ITBI

Novo Sistema – Reforma Tributária



AS

PROFº ANTONIO SÉRGIO

AS

LEI COMPLEMENTAR 214/25

Imóveis :quem está sujeito a pagar



FATO GERADOR

- **Fornecimento + com onerosidade + com bens ou com serviços**

Art. 4º O IBS e a CBS incidem sobre:

I - operações onerosas com bens ou com serviços; e

II - operações não onerosas com bens ou com serviços expressamente previstas nesta Lei Complementar.

CONCEITO – art. 3º

- **Operações com bens:** Abrange bens móveis, imóveis, materiais, imateriais e direitos.
- **Operações com serviços:** Tudo que não se enquadra como operação com bens.

Incidência sobre Operações Onerosas (Art. 4º)

IBS e a CBS incidem sobre **operações onerosas** com bens ou serviços, ou seja, aquelas que envolvem uma contraprestação.

Exemplos:

- compra e venda,
- troca,
- locação,
- etc.

Exemplos :

- *Aluguel P.J.*
- *Aluguel P.F.*
- *Airbnb*
- *Venda de imóvel P.J.*
- *Venda de imóvel P.F.*
- *Locação de bens móveis*



QUEM ESTÁ SUJEITO A IBS/CBS SOBRE IMÓVEIS

(art.251 a 270)

PESSOAS JURÍDICAS SEMPRE SERÃO CONTRIBUINTES

Art. 251. As operações com bens imóveis realizadas por contribuintes que apurarem o IBS e a CBS no regime regular ficam sujeitas ao regime específico previsto neste Capítulo.

NA LOCAÇÃO OU VENDA

QUEM ESTÁ SUJEITO A IBS/CBS SOBRE IMÓVEIS

(art.251 a 270)

Art. 251. ...

PESSOAS FÍSICAS TAMBÉM PODEM SER CONTRIBUINTES NA LOCAÇÃO:

§ 1º As peças físicas que realizarem operações com bens imóveis serão consideradas contribuintes do regime regular do IBS e da CBS na:

I - locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel, desde que, no ano calendário anterior:

- a) a receita total com essas operações exceda R\$ 240.000 ; e/ou
- b) tenham por objeto mais de 3 (três) bens imóveis distintos; ou
- c) quando tiver no ano receita superior a 20% dos 240 - R\$ 288mil/ano

QUEM ESTÁ SUJEITO A IBS/CBS SOBRE IMÓVEIS

(art.251 a 270)

Art. 251. ...

PESSOAS FÍSICAS TAMBÉM PODEM SER CONTRIBUINTES NA VENDA:

§ 1º As **pessoas físicas** que realizarem operações com bens imóveis serão consideradas contribuintes do regime regular do IBS e da CBS na:

II – alienação **(venda)** ou cessão de direitos de bem imóvel, desde que tenham por objeto mais de 3 (três) imóveis distintos no ano-calendário anterior (há menos de 5 anos no patrimônio);

III – alienação **(venda)** ou cessão de direitos, no ano-calendário anterior, de mais de 1 (um) bem imóvel construído pelo próprio alienante nos 5 (cinco) anos anteriores à data da alienação.

BENS IMÓVEIS – P.FÍSICA SE TORNA CONTRIBUINTE

Atividade (art.251)	Pessoa Física contribuinte de IBS/CBS
VENDA	mais de 3 imóveis distintos no ano anterior (em seu patrimônio há menos de 5 anos)
	mais de 1 imóvel por ela construído nos últimos 5 anos
LOCAÇÃO, CESSÃO ARRENDAMENTO	mais de três imóveis e a receita total supere R\$ 240 mil no ano anterior
	receita superar 20% - R\$ 288mil/ano

Obs: Pessoa Jurídica será sempre contribuinte na locação ou venda.

IMPOSTOS ATUAIS CONTINUAM

NO ALUGUEL

- A P. Física continua sujeita ao Imposto de Renda (carnê leão)

NA VENDA

- A venda de imóveis continua sujeita ao Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital e ao ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis).

AS

ALÍQUOTAS

ALÍQUOTAS APROXIMADAS PREVISTAS

EMPRESA EM GERAL

Alíquota de referência estimada é de **26,5%**:

8,8% de **CBS** ao governo federal

17,7% de **IBS** aos estados e municípios

IMÓVEIS COM REDUÇÃO DE ALÍQUOTA

Na venda haverá redução de 50% da alíquota

Na locação haverá redução de 70% da alíquota

Exemplo:

Venda: 13,25%

Locação: 7,95%

BENS IMÓVEIS – OUTROS REDUTORES

REDUTOR DE ALÍQUOTA (art.261)

VENDA: redução em 50% da alíquota padrão

LOCAÇÃO: redução será em 70% da alíquota padrão

REDUTOR SOCIAL (art.259)

VENDA IMÓVEL RESIDENCIAL NOVO: em R\$100 mil

VENDA LOTE RESIDENCIAL: reduz R\$ 30mil da venda após o redutor de ajuste

LOCAÇÃO RESIDENCIAL : reduz em R\$ 600,00

REDUTOR DE AJUSTE (art.257)

VENDA DO IMÓVEL: redução da base de cálculo, considerando o “custo de aquisição”, bem como o ITBI/Laudêmio pago na operação anterior (quando da aquisição do imóvel pelo contribuinte do IBS/CBS)

AS

FORMA DE PAGAMENTO DOS IMPOSTOS

ALUGUEL – IMPOSTO SÓ NO RECEBIMENTO

(art.254)

- Na alienação de bem imóvel, **no momento** do ato de alienação;
- Na locação de bem imóvel, no momento do **pagamento**;
- No serviço de administração e intermediação de bem imóvel, no momento do **pagamento**;

Regime de caixa para locação e imobiliárias



CONTRIBUINTE PODERÁ APROVEITAR OS CRÉDITOS




Contribuinte poderá se creditar de compras e gastos necessários à manutenção dos imóveis

- a) Material de construção
- b) Serviços contratados (pedreiro, pintura, etc)
- c) Eletricista e manutenção do imóvel

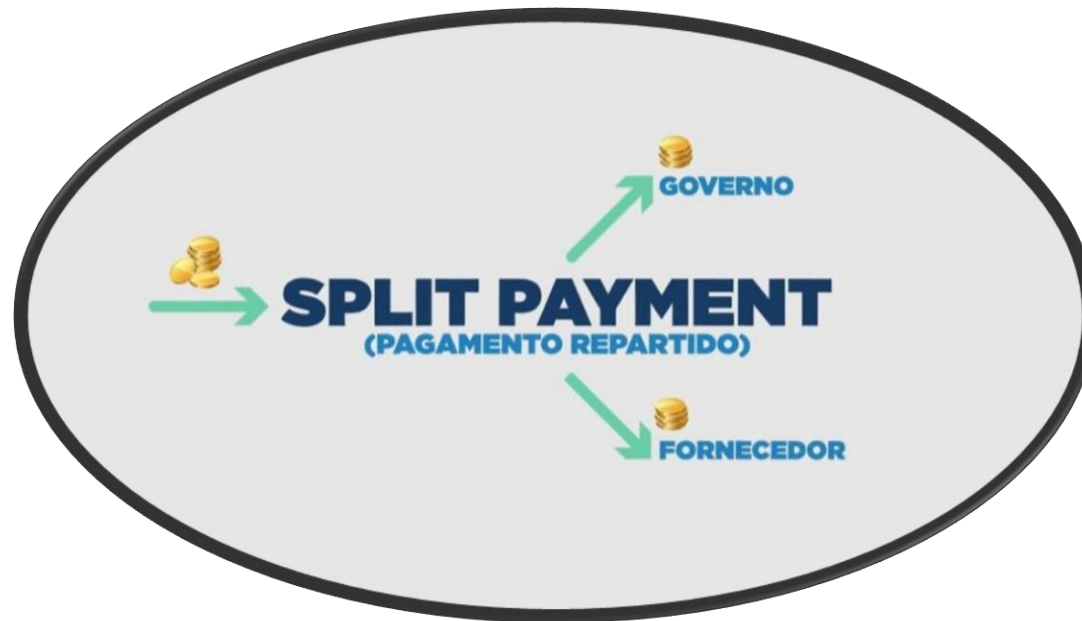
A organização com todos os documentos é muito importante

- Compras e serviços com nota fiscal
- Extrato bancário



Crédito só será permitido após o pagamento do imposto pelo fornecedor ou pelo Split Payment

SPLIT PAYMENT



SPLIT PAYMENT – artigo 31

- Quando o inquilino ou comprador do imóvel pagar o aluguel o valor dos débitos do IBS e da CBS das notas fiscais será retida e enviada, para consulta, ao Comitê Gestor do IBS e à Receita Federal.
- Neste caso o locador ou vendedor do imóvel receberá somente o valor líquido já descontado o imposto.
- Essa mecânica é conhecida como “split payment” e será obrigatória nas operações pagas por meios de pagamento eletrônicos (Pix, transferência, cartão de crédito, cartão de débito, boleto).
- Os Bancos e demais instituições financeiras receberão uma informação (“chave eletrônica”) que permita vinculação daquele pagamento aos documentos fiscais eletrônicos .

Boleto bancário – Exemplo de como deverá ser


Nome do Banco	000-0	0000.0.0000 00000.0000	Valor do Documento
Local de Pagamento	Pagável em qualquer Banco		R\$1.200,00
Cedente			Valor Bens e Serviços
	DOC	Acelte	R\$1.000,00
		Data d	Valor CBS
		Quantidade	R\$60,00
			Valor IBS
			R\$140,00
			(-) Desconto/Abatimento

Documento Fiscal Vinculado
1234567890 1234567890

Instruções

Sacado
Comprador Ltda

Sacador/Avalista



AS

REGIME DE HOTELARIA

Airbnb

Aluguel por temporada

LOCAÇÃO DE CURTA TEMPORADA



Definição (art.253)

- Locação de bem imóvel residencial
- Contribuinte sujeito ao regime regular do IBS/CBS
- Período não superior a 90 dias ininterruptos
- Serão tributados no regime de hotelaria

REGIME ESPECÍFICO DE HOTELARIA

Art. 277. Os serviços de hotelaria, parques de diversão e parques temáticos ficam sujeitos a regime específico ...

Art. 280. A base de cálculo do IBS e da CBS é o valor da operação com serviços de hotelaria, parques de diversão e parques temáticos.

Art. 281. As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata este Capítulo ficam reduzidas em 40% (quarenta por cento).

Art. 282. Ficam permitidas a apropriação e a utilização de créditos de IBS e de CBS nas aquisições de bens e serviços pelos fornecedores de serviços de hotelaria...

Art. 283. Fica vedada a apropriação de créditos de IBS e de CBS pelo adquirente dos serviços de hotelaria, parques de diversão e parques temáticos.



AS

CIB

Cadastro Imobiliário Brasileiro

CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Art. 265. Os bens imóveis urbanos e rurais de que trata esta Seção deverão ser inscritos no CIB, integrante do Sinter (Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais), de que trata o inciso III do § 1º do art. 59 desta Lei Complementar.

§ 1º O CIB é o inventário dos bens imóveis urbanos e rurais constituído com dados enviados pelos cadastros de origem, que deverão atender aos critérios de atribuição do código de inscrição no CIB.

§ 2º O CIB deverá constar obrigatoriamente de todos os documentos relativos à obra de construção civil expedidos pelo Município.

I.N. RFB 2275/25 – SINTER e CIB

AS

DOCUMENTOS FISCAIS

Nota Fiscal para Bens Imóveis

ALUGUEL

- Haverá a obrigatoriedade da emissão de Nota Fiscal de Serviço Eletrônica (NFS-e) para o recebimento do aluguel a partir de 2026, substituindo recibos e faturas

VENDA

- Existirá a obrigatoriedade da emissão de Nota Fiscal de Alienação de Bens Imóveis (NFABI).

AS

TRANSIÇÃO DA REFORMA

TRANSIÇÃO RESUMO

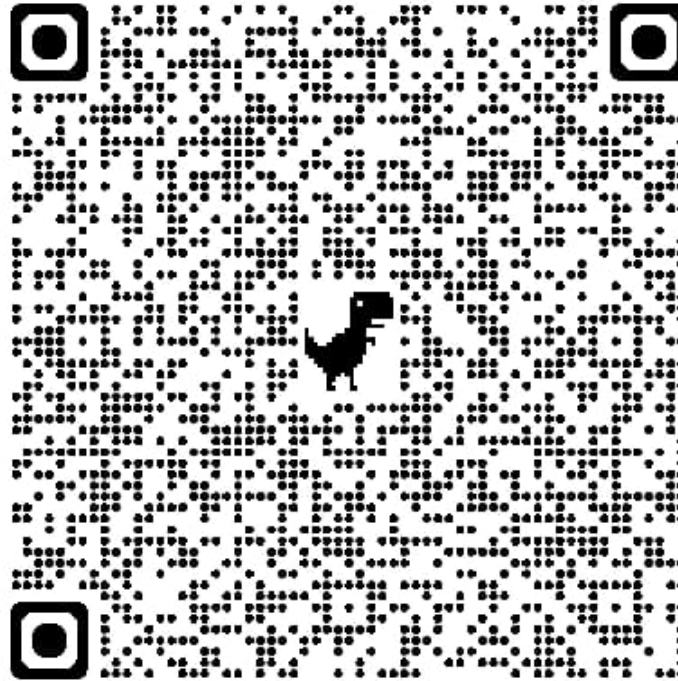
- **2026:** começo da cobrança da CBS e do IBS, com alíquota teste de 0,9% e 0,1%, respectivamente. Esse valor será abatido do PIS/COFINS a recolher. (possível dispensa do recolhimento)
- **2027:** extinção do PIS e da Cofins e elevação da alíquota de CBS para alíquota de referência. IBS mantém alíquota de 0,1% (0,05 p/ estado e 0,05 p/município) descontando esse 1% do montante da CBS a recolher.
- **2028:** mesmos parâmetros de 2027
- **2029 a 2032:** extinção gradual do ICMS e ISS. As alíquotas serão fixadas nas seguintes proporções (aumento do IBS e diminuição do ICMS/ISS):

• 90% em 2029;	} ICMS ISS	10% em 2029;	} IBS
• 80% em 2030;		20% em 2030;	
• 70% em 2031;		30% em 2031;	
• 60% em 2032.		40% em 2032.	

- **2033:** vigência integral do novo sistema e extinção do ICMS/ISS.

FERT

FORMAÇÃO ESTRATÉGICA EM REFORMA TRIBUTÁRIA



- Especialização com duração de 1 ano **CERTIFICADA PELO MEC.**
- Conteúdo gravado e **atualização permanente.**
- Encontro mensal online ao vivo comigo.
- Grupo de whatsapp dos alunos para tirar dúvidas.

<https://pay.hotmart.com/T98972400I?off=qvn5bo9t&bid=1750173194042>

**PREPARE-SE!
PREPARE SUA EQUIPE!
PREPARE SEUS CLIENTES!**



**Me escreve no instagram.
Ou fale com a minha equipe
(11) 9-6586-49-84 : Isabela**

**Acompanhe meus
conteúdos no
instagram**

**Entre no grupo para
receber
as últimas atualizações**

