

IBS, CBS e a nova tributação de operações com imóveis

Proposta na reforma tributária é fonte de preocupação para o setor imobiliário

DANIELA RIBEIRO DE ANDRADE
ARTHUR BARRETO



Crédito: Freepik

Passados mais de seis meses da promulgação da **Emenda Constitucional 132**, em dezembro de 2023, que alicerçou a primeira grande **reforma tributária** do século, observa-se o avanço nas propostas de regulamentação, especialmente no que diz respeito aos novos tributos sobre operações de consumo – o Imposto e a Contribuição sobre Bens e Serviços (IBS e CBS, respectivamente).

Enquanto progride a tramitação da regulamentação proposta pelo governo (**PLP 68/2024**), recém-aprovada pela Câmara dos Deputados, algumas diretrizes sobre o IBS e a CBS já estão se firmando.

Um dos grandes pilares do novo sistema representado pelo IBS e pela CBS (não sendo pertinente a este estudo o novo Imposto Seletivo – IS) é a simplificação da tributação do consumo. Serão eliminados os tributos hoje existentes (ICMS/ISS/PIS/Cofins e, substancialmente, o IPI), concluindo-se por um modelo que, dividido em dois tributos, trará uniformidade quanto às suas principais características (fato gerador, base de cálculo etc.).



JOTA PRO

A mais completa plataforma para monitorar o sistema tributário nacional.

TESTE O JOTA PRO TRIBUTOS

Chama atenção outro aspecto dessa reunião da tributação do consumo apenas no IBS/CBS: a abrangência da nova tributação, que passa a abarcar as operações envolvendo direitos em geral, inclusive situações que hoje não são atingidas por todos os tributos vigentes sobre consumo – caso de alienação, locação ou arrendamento de imóveis, hoje alheios à incidência de ICMS, ISS, IPI, e sujeitos apenas à contribuição ao PIS e à Cofins.

De fato, a regulamentação proposta prevê a incidência do IBS e da CBS sobre alienação de bens imóveis e atos translativos ou constitutivos de direitos reais sobre imóveis (atualmente sujeitos ao imposto municipal sobre operações onerosas com imóveis – ITBI), que serão objeto da presente análise, dentre alguns outros fatos geradores.

Nesse contexto, surge a dúvida: com a incidência do IBS e da CBS sobre operações onerosas envolvendo imóveis, o que os contribuintes devem esperar? Como se relacionam IBS, CBS, ITBI? Haverá aumento de carga? É o que se propõe discutir.

Panorama na Constituição Federal

Até a promulgação da EC 132, a Constituição Federal atribuía aos municípios a competência tributária sobre *“transmissão ‘inter vivos’, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição”*.

A EC 132 incorporou à Constituição a previsão do IBS – de competência compartilhada entre estados, Distrito Federal e municípios; e da CBS – de competência da União.

Pretende-se que os dois tributos sejam substancialmente equivalentes. Na prática, a principal diferença entre ambos é seu sujeito ativo, além das regras quanto à repartição do resultado da arrecadação.

Reforça-se que, após um período de adaptações em 2026, a CBS entrará em vigor a partir de 2027, e o IBS a partir de 2029, ainda que com alíquotas reduzidas e convivendo com ICMS e ISS até 2032.

Portanto, uma primeira conclusão é a de que operações onerosas com imóveis passam a ser tributáveis por todos os entes federativos, por meio do IBS e da CBS, conforme o caso. Muda-se, portanto, o cenário de repartição de competências tributárias na Constituição.

Não se está aqui a questionar eventual *bis in idem*, visto que já existem diversas “intersecções tributárias” no modelo atual legítimas constitucionalmente. Não obstante, cabe buscar compreender qual será o impacto do novo modelo.

IBS/CBS x ITBI

Primeiramente, importa ressaltar que o campo de incidência do IBS e da CBS é mais abrangente do que o do ITBI, havendo situações em que não se configurará intersecção, conforme esquema simples abaixo:



A incidência dos novos tributos, na atual redação, alcança a alienação, locação e arrendamento de imóvel, desde que não seja “*de propriedade de pessoa física sujeita ao regime regular do IBS e da CBS e não seja utilizado de forma preponderante em suas atividades econômicas*”. Ou seja, atingirá especialmente pessoas jurídicas e pessoas físicas que explorem economicamente operações com imóveis e de modo habitual, ou em volume que caracterize atividade econômica, (contribuintes, portanto, do IBS/CBS).

Segundo ponto vital é definir se as incidências de IBS/CBS e ITBI serão “cruzadas”, incluindo-se na base de cálculo uns dos outros.

Nesse sentido, acerta o PLP 68 ao dispor que a incidência do IBS e da CBS não altera a base de cálculo do ITBI. Dessa forma, não integrarão a base de cálculo desse tributo.

Já a base de cálculo dos novos tributos para essas operações é o valor da operação de alienação do bem imóvel; ou o valor do ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais sobre imóveis. Embora não haja referência expressa ao ITBI, entende-se que o

imposto não compreende o valor da alienação ou dos atos de transmissão, motivo pelo qual não deverá ser computado na base dos novos tributos.

Isto porque, nas operações com imóveis, a base de cálculo é a específica disposta no artigo 249 do PLP 68. Este expressamente inclui os juros, atualização monetária e os valores dos incisos I a III do artigo 12 (acréscimos decorrentes de ajuste do valor da operação; juros, multas, acréscimos e encargos; e descontos concedidos sob condição), não abrangendo eventuais tributos incidentes na operação (como o ITBI).

Dessa forma, no cenário previsto, IBS e CBS não impactam a base de cálculo do ITBI; e vice-versa.

Ainda sobre a base de cálculo, nos casos de alienação, aplica-se o “reduzidor de ajuste”. A ideia do ajuste é evitar distorções na não cumulatividade dos tributos e garantir que o contribuinte tenha uma espécie de crédito dos estoques de imóveis adquiridos no passado e que não tiveram a incidência do IBS e da CBS. É a mesma razão pela qual garante-se o crédito nas aquisições de pessoas físicas não contribuintes dos tributos.

Além disso, prevê-se um “reduzidor social”, isto é, uma dedução em montante fixo para imóveis novos e lotes residenciais, que representará uma redução proporcional à base de cálculo mais relevante para imóveis de menor valor (criando-se assim certa progressividade nas operações com imóveis).

Outro ponto essencial à análise é a alíquota pretendida. Prevê-se uma redução de 40% como regra, partindo da alíquota base do IBS/CBS; ou de 60% para as operações de locação, arrendamento e cessão onerosa de imóveis. Considerando a estimativa atual de que a alíquota combinada do IBS e da CBS seja de 26,5%, isso representaria alíquotas efetivas de 15,9% e de 10,6%, respectivamente.

É evidente que não se pode esquecer da possibilidade de tomar créditos das operações de aquisição de bens e serviços. Neste ponto, é essencial que as empresas façam um levantamento das operações de aquisição que são passíveis de gerar créditos, de modo a avaliar o impacto dos novos tributos.

Conclusões

Do contexto acima, nota-se que as operações onerosas com imóveis terão um provável acréscimo de tributação com a instituição do IBS e da CBS, à exceção das operações com imóveis de menor valor, em louvável avanço em prol da disponibilização de moradia popular.

Lembra-se que as operações de venda de imóveis estão também sujeitas à tributação sobre a renda; a alienação de imóveis já atinge patamares bastante elevados de tributação com a conjugação ITBI, PIS, Cofins mais tributos sobre a renda, sendo a partir da reforma acrescida de uma carga de até quase 16% a depender da incidência anterior de PIS/Cofins.

A nova incidência, embora coerente com a materialidade do IBS e da CBS, tributos extremamente abrangentes, gera relevantes fontes de preocupação para o setor imobiliário, devendo ser avaliada com cautela.

DANIELA RIBEIRO DE ANDRADE – Advogada tributarista, sócia do Sperling Advogados, formada em Direito pela UFMG e em Ciências Contábeis pela PUC-Minas e especialista em direito de empresa pela PUC-Minas

ARTHUR BARRETO – Advogado tributarista, associado ao Sperling Advogados, formado em Direito pela USP, especialista em direito tributário internacional pelo IBDT



Os artigos publicados pelo JOTA não refletem necessariamente a opinião do site. Os textos buscam estimular o debate sobre temas importantes para o País, sempre prestigiando a pluralidade de ideias.