

Aula 02 - Regras de PIS e COFINS em Operações Imobiliárias de Holdings: Essencial para Entender a Nova Tributação

Tema

Vivemos um momento de grandes transformações no sistema tributário brasileiro, e poucas áreas sentirão tanto esse impacto quanto o mercado imobiliário. As holdings imobiliárias — utilizadas para organizar patrimônios, planejar sucessões e estruturar operações de venda e locação de imóveis — estão no centro dessas mudanças. Nesta aula, vamos compreender como funciona hoje a tributação dessas operações, analisando o tratamento dado à pessoa física e à pessoa jurídica, além de destrinchar os regimes mais utilizados, como o lucro presumido. Em seguida, projetaremos os efeitos da reforma tributária, com a substituição do PIS e da COFINS pela CBS a partir de 2027 e a incidência gradual do IBS sobre operações de venda e locação até 2033. O objetivo é oferecer não apenas a visão normativa, mas também exemplos práticos e comparativos, para que você consiga avaliar o impacto real sobre os negócios e orientar de forma estratégica clientes e empresas diante desse novo cenário tributário.

Destaques

1. Operações com imóveis em sociedades holdings e reforma tributária
2. Regime tributário do lucro presumido para holdings imobiliárias
3. Incidência de PIS e COFINS até o final de 2026
4. Substituição de PIS e COFINS pela CBS a partir de 2027
5. IBS terá recolhimento mínimo em 2027 e 2028, aplicação gradual a partir de 2029
6. Aplicação total da CBS e IBS em 2033
7. Não incide ICMS na venda e ISS na locação de imóveis atualmente
8. Incidência futura do IBS na venda e locação de imóveis
9. Período de teste do IBS e CBS em 2026 com alíquotas de 0.9% (CBS) e 0.1% (IBS)

10. Compensação do recolhimento de PIS e COFINS com o 1% de IBS e CBS

Pontos-chave

- "Logo, você precisa deixar claro também para o seu cliente que em breve teremos a incidência desse imposto nas operações não só de venda, mas também de locação."
- "A data de aquisição do imóvel pela pessoa que está vendendo é fundamental para determinar a possibilidade de redução da base de cálculo do ganho de capital."
- "No final do dia, eu preciso olhar sempre para aquele bem imóvel e entender qual foi a função dele, a finalidade dele, o que ele fez dentro da empresa desde o primeiro dia que ele entrou na empresa, no patrimônio da empresa."

Capítulos e Tópicos

Regime Tributário das Holdings Imobiliárias

As holdings imobiliárias normalmente optam pelo regime do lucro presumido devido à baixa quantidade de despesas dedutíveis, tornando o lucro real desvantajoso. O Simples Nacional é geralmente inviável para holdings que realizam locação de imóveis, devido ao impedimento legal e ao limite de receita bruta de R\$ 4,8 milhões.

- **Pontos-chave**
 - Lucro presumido é o regime mais utilizado por holdings imobiliárias.
 - Lucro real não é vantajoso devido à baixa quantidade de despesas dedutíveis.
 - Simples Nacional é impedido para holdings que realizam locação de imóveis (artigo 17 da Lei Complementar 123).
 - Limite do Simples Nacional: receita bruta máxima de R\$ 4,8 milhões.
 - Resolução 140/2018 do Comitê Gestor do Simples Nacional lista atividades impeditivas.
- **Explicação**

A escolha do regime tributário influencia diretamente na carga tributária da holding. O lucro presumido presume uma base de cálculo para aplicação das alíquotas de IRPJ e CSLL, enquanto o lucro real exige apuração detalhada das despesas. O Simples Nacional, apesar de ser vantajoso para pequenas empresas, é inviável para holdings imobiliárias devido ao impedimento legal e ao limite de receita.

- **Examples**

Uma holding vende um imóvel por R\$ 2 milhões, que foi integralizado na pessoa jurídica por meio de capital social pelo valor de R\$ 500 mil. O mesmo valor de venda é considerado para pessoa física, com o imóvel declarado por R\$ 500 mil na declaração de imposto de renda.

- Considera-se o valor de venda de R\$ 2 milhões tanto para pessoa jurídica quanto para pessoa física.
- O valor de integralização do imóvel na pessoa jurídica foi de R\$ 500 mil.
- Na pessoa física, o imóvel também está declarado por R\$ 500 mil.
- A diferença entre o valor de venda e o valor de integralização/declarado será utilizada para cálculo dos tributos incidentes.

- **Considerações**

- Verificar o objeto social da holding para definir o regime tributário.
- Considerar o volume de vendas para enquadramento no Simples Nacional.
- Avaliar a viabilidade do lucro presumido versus lucro real.
- Atentar para os impedimentos legais do Simples Nacional.
- Calcular corretamente as alíquotas e bases de cálculo dos tributos.
- **Circunstâncias Especiais**
- Se a holding realizar apenas venda de imóveis e não locação, pode ser possível optar pelo Simples Nacional, desde que respeitado o limite de receita bruta de R\$ 4,8 milhões.

Reforma Tributária: Incidência de IBS e CBS

A reforma tributária prevê a substituição dos tributos PIS e COFINS pela CBS a partir de 2027, e a aplicação gradual do IBS, que substituirá o ICMS e ISS, com recolhimento mínimo em 2027 e 2028, aplicação gradual a partir de 2029 e totalidade em 2033.

- **Pontos-chave**

- PIS e COFINS continuam incidindo até o final de 2026.
- CBS substitui PIS e COFINS a partir de 2027.
- IBS terá recolhimento mínimo em 2027 (0,1%) e 2028, aplicação gradual a partir de 2029.
- Aplicação total da CBS e IBS em 2033.
- Em 2026, período de teste com alíquotas de 0,9% para CBS e 0,1% para IBS (totalizando 1%).
- Compensação do recolhimento de PIS e COFINS com o 1% de IBS e CBS.

- IBS incidirá sobre venda e locação de bens imóveis.
- **Explicação**

A transição para o novo sistema tributário será gradual. Até 2026, PIS e COFINS continuam sendo recolhidos. Em 2027, inicia-se a CBS, substituindo PIS e COFINS. O IBS começa com recolhimento mínimo em 2027 e 2028, aumentando gradualmente a partir de 2029, até atingir a aplicação total em 2033. O período de teste em 2026 prevê alíquotas reduzidas e compensação com os tributos atuais.
- **Considerações**
 - Alertar o cliente sobre o aumento futuro da carga tributária.
 - Considerar a compensação dos tributos no período de transição.
 - Acompanhar as mudanças legislativas e regulamentações.
 - Planejar a estruturação da holding considerando o novo sistema tributário.
- **Circunstâncias Especiais**
 - Se a operação ocorrer durante o período de teste (2026), calcular a compensação entre o recolhimento de PIS/COFINS e o 1% de IBS/CBS.

Incidência de Tributos nas Operações de Venda e Locação de Imóveis

Atualmente, na venda de imóveis por holdings, incidem tributos federais (IRPJ, CSLL, PIS, COFINS), enquanto ICMS não incide. Na locação, não incide ISS, mas haverá incidência futura do IBS tanto na venda quanto na locação.

- **Pontos-chave**
 - Tributos federais: IRPJ, CSLL, PIS, COFINS.
 - ICMS não incide na venda de imóveis atualmente.
 - ISS não incide na locação de bens imóveis.
 - ITBI incide nas operações de transmissão de imóveis.
 - ITCMD incide em doações e heranças de participação societária.
 - Futura incidência do IBS na venda e locação de imóveis.
- **Explicação**

A estrutura tributária atual para holdings imobiliárias envolve tributos federais na venda e locação de imóveis. O ICMS e ISS não incidem nessas operações, mas o IBS, previsto na reforma tributária, passará a incidir futuramente. O ITBI e ITCMD são tributos municipais e estaduais, respectivamente, que incidem em situações específicas.
- **Considerações**
 - Informar o cliente sobre a ausência de ICMS e ISS atualmente.
 - Alertar sobre a futura incidência do IBS.
 - Considerar o impacto do ITBI e ITCMD em operações específicas.

- **Circunstâncias Especiais**
- Se houver doação de participação societária, calcular o ITCMD conforme legislação estadual e normas gerais do PLP 108 de 2024.

Cálculo das Alíquotas Efetivas na Venda e Locação de Imóveis

As alíquotas efetivas para locação de imóveis variam de 11,33% a 14,53%, enquanto para venda variam de 5,93% a 6,73%. O cálculo considera as presunções e bases de cálculo dos tributos incidentes.

- **Pontos-chave**
 - Locação: alíquota efetiva de 11,33% a 14,53%.
 - Venda: alíquota efetiva de 5,93% a 6,73%.
 - Cálculo envolve aplicação das presunções e alíquotas de IRPJ, CSLL, PIS, COFINS.
 - Comparação entre tributação na pessoa jurídica e pessoa física.
- **Explicação**

Para calcular as alíquotas efetivas, é necessário aplicar as presunções de lucro e as alíquotas dos tributos federais sobre a base de cálculo presumida. O exemplo apresentado considera a venda de um imóvel por R\$ 2 milhões, integralizado por R\$ 500 mil, tanto na pessoa jurídica quanto na pessoa física.
- **Examples**

Venda de imóvel por R\$ 2 milhões, integralizado por R\$ 500 mil na pessoa jurídica. O mesmo valor de venda é considerado para pessoa física, com o imóvel declarado por R\$ 500 mil.

 - Determina-se a base de cálculo para os tributos incidentes.
 - Aplica-se as alíquotas de IRPJ, CSLL, PIS, COFINS conforme regime tributário.
 - Compara-se o valor de imposto devido na pessoa jurídica e na pessoa física.
- **Considerações**
 - Utilizar corretamente as bases de cálculo e presunções.
 - Comparar a tributação entre pessoa jurídica e pessoa física.
 - Considerar o regime tributário escolhido.
- **Circunstâncias Especiais**
 - Se houver redutor social permitido por lei, aplicar para reduzir a base de cálculo.

Tributação da venda de imóveis pela pessoa jurídica no lucro presumido

A tributação da venda de imóveis por uma holding optante pelo lucro presumido envolve a aplicação de presunções legais para determinar a base de cálculo do IRPJ e da CSLL, além do cálculo do PIS e COFINS diretamente sobre o valor da venda.

- **Pontos-chave**

- A receita operacional da venda de imóveis é considerada para cálculo tributário.
- A presunção para IRPJ é de 8% sobre o valor da venda.
- A presunção para CSLL é de 12% sobre o valor da venda.
- A apuração do lucro presumido é trimestral: 31/03, 30/06, 30/09, 31/12.
- Alíquota do IRPJ: 15% sobre a base de cálculo presumida.
- Alíquota adicional do IRPJ: 10% sobre o que exceder R\$ 20.000 mensais ou R\$ 60.000 trimestrais.
- Alíquota da CSLL: 9% sobre a base de cálculo presumida.
- PIS e COFINS são calculados diretamente sobre o valor da venda, sem presunção.
- Alíquota do PIS: 0,65%; alíquota da COFINS: 3%.
- Alíquota efetiva pode variar entre 5,93% e 6,73%, dependendo do adicional do IRPJ.

- **Explicação**

No exemplo apresentado, a venda de um imóvel por R\$ 2.000.000 pela holding gera uma base de cálculo de IRPJ de R\$ 160.000 (8%) e de CSLL de R\$ 240.000 (12%). O IRPJ devido é de R\$ 24.000 (15% de R\$ 160.000) mais um adicional de R\$ 14.000 (10% sobre R\$ 140.000, que excede R\$ 20.000). A CSLL é de R\$ 21.600 (9% de R\$ 240.000). O PIS é de R\$ 13.000 (0,65% de R\$ 2.000.000) e a COFINS de R\$ 60.000 (3% de R\$ 2.000.000). O total de tributos é R\$ 132.600, resultando em uma alíquota efetiva de 6,63%.

- **Examples**

Venda de imóvel por R\$ 2.000.000. Base de cálculo IRPJ: R\$ 160.000 (8%). IRPJ: R\$ 24.000 (15%). Adicional IRPJ: R\$ 14.000 (10% sobre R\$ 140.000). Base de cálculo CSLL: R\$ 240.000 (12%). CSLL: R\$ 21.600 (9%). PIS: R\$ 13.000 (0,65%). COFINS: R\$ 60.000 (3%). Total de tributos: R\$ 132.600. Alíquota efetiva: 6,63%.

- Receita da venda: R\$ 2.000.000.
- Base de cálculo IRPJ: $R\$ 2.000.000 \times 8\% = R\$ 160.000$.
- IRPJ: $R\$ 160.000 \times 15\% = R\$ 24.000$.
- Adicional IRPJ: $(R\$ 160.000 - R\$ 20.000) \times 10\% = R\$ 14.000$.
- Base de cálculo CSLL: $R\$ 2.000.000 \times 12\% = R\$ 240.000$.
- CSLL: $R\$ 240.000 \times 9\% = R\$ 21.600$.
- PIS: $R\$ 2.000.000 \times 0,65\% = R\$ 13.000$.

PROF. DIEGO LUIZ AMORIM

ADMINISTRAÇÃO, CONTABILIDADE E DIREITO

- COFINS: $R\$ 2.000.000 \times 3\% = R\$ 60.000$.
- Total de tributos: $R\$ 24.000 + R\$ 14.000 + R\$ 21.600 + R\$ 13.000 + R\$ 60.000 = R\$ 132.600$.
- Alíquota efetiva: $R\$ 132.600 / R\$ 2.000.000 = 6,63\%$.
- **Considerações**
- A apuração do lucro presumido é trimestral, mas o adicional do IRPJ pode ser calculado mensalmente ou trimestralmente, influenciando o valor final.
- A alíquota efetiva depende do valor da venda e da existência de adicional do IRPJ.
- Não se deve aplicar diretamente a alíquota máxima sem considerar o adicional.
- **Circunstâncias Especiais**
- Se a venda ocorrer em valor inferior ou superior a R\$ 2.000.000, é necessário recalcular todas as bases e tributos.
- Se não houver adicional do IRPJ, pode-se aplicar diretamente a alíquota mínima de 5,93%.

Tributação da venda de imóveis pela pessoa física

Na venda de imóveis pela pessoa física, não incidem CSLL, PIS, COFINS ou IRPJ, mas sim o IRPF sobre o ganho de capital, que é a diferença positiva entre o valor de venda e o valor declarado do imóvel. Existem redutores de base de cálculo conforme a data de aquisição do imóvel.

- **Pontos-chave**
 - O imposto incide sobre o ganho de capital, que é a diferença entre o valor de venda e o valor declarado.
 - O valor declarado na declaração de IRPF é fundamental para o cálculo.
 - Existem redutores de base de cálculo para imóveis adquiridos antes de 1989.
 - Imóveis adquiridos antes de 1969 têm redutor de 100%.
 - De 1969 a 1988, o redutor diminui 5% ao ano.
 - A data de aquisição considerada é a do vendedor, não de antecessores.
 - A aquisição pode ser por compra, herança ou doação, mas a data relevante é a do vendedor.
- **Explicação**

No exemplo, uma pessoa física vende um imóvel por R\$ 2.000.000, declarado por R\$ 500.000. O ganho de capital é R\$ 1.500.000. Se o imóvel foi adquirido em 1969, aplica-se redutor de 100%, tornando a base de cálculo zero e não havendo imposto a pagar. Se adquirido em anos posteriores, o redutor diminui 5% ao ano até 1988. A data de aquisição é

PROF. DIEGO LUIZ AMORIM

ADMINISTRAÇÃO, CONTABILIDADE E DIREITO

a do vendedor, mesmo que o imóvel tenha sido recebido por herança ou doação.

- **Examples**

Venda de imóvel por R\$ 2.000.000, declarado por R\$ 500.000. Ganho de capital: R\$ 1.500.000. Imóvel adquirido em 1969: redutor de 100%. Base de cálculo: zero. Imóvel adquirido por herança em 1995: não há redutor, base de cálculo é R\$ 1.500.000.

- Valor de venda: R\$ 2.000.000.
- Valor declarado: R\$ 500.000.
- Ganho de capital: R\$ 2.000.000 - R\$ 500.000 = R\$ 1.500.000.
- Imóvel adquirido em 1969: redutor de 100%, base de cálculo = zero.
- Imóvel adquirido por herança em 1995: base de cálculo = R\$ 1.500.000, sem redutor.

- **Considerações**

- A data de aquisição do imóvel é fundamental para aplicação dos redutores.
- O valor declarado na declaração de IRPF deve ser corretamente informado.
- A aquisição por herança ou doação considera a data em que o vendedor recebeu o imóvel.

- **Circunstâncias Especiais**

- Se o imóvel foi adquirido antes de 1969, aplicar redutor de 100% e não há imposto sobre ganho de capital.
- Se o imóvel foi adquirido entre 1969 e 1988, aplicar redutor decrescente de 5% ao ano.
- Se o imóvel foi recebido por herança, considerar a data em que o vendedor recebeu o bem, não a data de aquisição do antecessor.

Base de cálculo e ganho de capital na venda de imóveis

A base de cálculo do ganho de capital é a diferença positiva entre o valor de venda do imóvel e o valor que consta na declaração de imposto de renda da pessoa que está vendendo. É fundamental considerar a data de aquisição do imóvel pelo vendedor, não sendo possível retroceder indefinidamente na cadeia de aquisições.

- **Pontos-chave**

- A base de cálculo é a diferença entre o valor de venda e o valor declarado.
- A data de aquisição relevante é a do vendedor atual.
- Não se pode considerar aquisições de 10 mil, 500 mil ou 1 milhão de anos atrás.

PROF. DIEGO LUIZ AMORIM

ADMINISTRAÇÃO, CONTABILIDADE E DIREITO

- Exemplo: imóvel adquirido em 1969, vendido por R\$ 2 milhões, valor declarado de R\$ 500 mil, base de cálculo de R\$ 1 milhão e 500 mil.

- **Explicação**

O cálculo do ganho de capital deve ser feito considerando o valor de aquisição do imóvel pelo vendedor e o valor de venda. A legislação vigente, como a Lei 7.713 e a Lei 11.196, pode trazer redutores de base de cálculo, mas no exemplo apresentado não foram considerados tais redutores.

- **Examples**

Imóvel declarado por R\$ 500 mil, vendido por R\$ 2 milhões. Base de cálculo: R\$ 1 milhão e 500 mil. Aplicação da alíquota de 15% (por estar abaixo de R\$ 5 milhões), resultando em imposto de R\$ 225 mil. Alíquota efetiva: 11,25%.

- Determina-se a base de cálculo: R\$ 2 milhões - R\$ 500 mil = R\$ 1 milhão e 500 mil.
- Aplica-se a alíquota de 15% sobre o ganho de capital.
- Calcula-se o imposto devido: 15% de R\$ 1 milhão e 500 mil = R\$ 225 mil.
- Alíquota efetiva: R\$ 225 mil / R\$ 2 milhões = 11,25%.

- **Considerações**

- Verificar sempre a data de aquisição do imóvel pelo vendedor.
- Considerar possíveis redutores de base de cálculo previstos em lei.
- Utilizar o programa Gcap da Receita Federal para cálculos precisos.
- **Circunstâncias Especiais**
- Se houver dúvida sobre a data de aquisição, deve-se buscar documentação comprobatória.
- Se houver redutores de base de cálculo aplicáveis, utilizar o Gcap para simulação.

Tributação progressiva do ganho de capital na pessoa física

A tributação do ganho de capital na pessoa física segue uma tabela progressiva conforme o artigo 21 da Lei 8.981/95, com alíquotas que variam de 15% a 22,5% dependendo do valor do ganho.

- **Pontos-chave**

- 15% para ganhos de até R\$ 5 milhões.
- 17,5% para ganhos de R\$ 5 milhões e 1 centavo até R\$ 10 milhões.
- 20% para ganhos de R\$ 10 milhões e 1 centavo até R\$ 30 milhões.
- 22,5% para ganhos acima de R\$ 30 milhões e 1 centavo.

- **Explicação**
Ao apurar o ganho de capital, deve-se identificar em qual faixa da tabela progressiva o valor se enquadra e aplicar a alíquota correspondente.
- **Examples**
Ganho de capital de R\$ 1 milhão e 500 mil. Aplica-se a alíquota de 15%, pois está abaixo de R\$ 5 milhões.
 - Identifica-se a faixa: até R\$ 5 milhões.
 - Aplica-se 15% sobre R\$ 1 milhão e 500 mil.
 - Imposto devido: R\$ 225 mil.
- **Considerações**
 - Sempre conferir a faixa de valor do ganho de capital antes de aplicar a alíquota.
 - A tabela progressiva pode ser atualizada por legislação futura.
- **Circunstâncias Especiais**
 - Se o ganho de capital ultrapassar R\$ 5 milhões, aplicar a alíquota correspondente à faixa superior.

Tributação na pessoa jurídica: venda de imóvel como imobilizado

Quando o imóvel está registrado como imobilizado na pessoa jurídica, a venda deve ser tributada como ganho de capital, não como receita operacional, mesmo que a empresa tenha atividade de venda de imóveis.

- **Pontos-chave**
 - Imóvel utilizado como sede, galpão ou escritório é considerado imobilizado.
 - Venda de imobilizado apura ganho de capital: diferença entre valor contábil e valor de venda.
 - Tributação: IRPJ de 15%, adicional de 10% sobre o que excede R\$ 20 mil, contribuição social de 9%.
 - Exemplo: valor contábil de R\$ 500 mil, venda por R\$ 2 milhões, base de cálculo de R\$ 1 milhão e 500 mil.
- **Explicação**
O cálculo do imposto envolve aplicar 15% de IRPJ sobre a base de cálculo, adicional de 10% sobre o que excede R\$ 20 mil, e 9% de contribuição social. No exemplo, o total de impostos chega a R\$ 508 mil, com alíquota efetiva de 25,4%.
- **Examples**
Imóvel registrado por R\$ 500 mil, vendido por R\$ 2 milhões. IRPJ: 15% de R\$ 1 milhão e 500 mil = R\$ 225 mil. Adicional: 10% de R\$ 1

PROF. DIEGO LUIZ AMORIM

ADMINISTRAÇÃO, CONTABILIDADE E DIREITO

milhão e 480 mil = R\$ 148 mil. Contribuição social: 9% de R\$ 1 milhão e 500 mil = R\$ 135 mil. Total: R\$ 508 mil.

- Calcula-se IRPJ: 15% de R\$ 1 milhão e 500 mil.
 - Calcula-se adicional: 10% sobre o que excede R\$ 20 mil (R\$ 1 milhão e 480 mil).
 - Calcula-se contribuição social: 9% de R\$ 1 milhão e 500 mil.
 - Soma-se os valores para obter o total de impostos.
- **Considerações**
 - Verificar se o imóvel foi utilizado como imobilizado desde o primeiro dia.
 - Não é permitido transferir para estoque se não houver justificativa contábil.
 - Consultar a solução de consulta 07 da Receita Federal para casos de transferência.
 - **Circunstâncias Especiais**
 - Se o imóvel foi utilizado como sede, não pode ser transferido para estoque para fins de tributação mais favorável.

Venda de imóvel como estoque na pessoa jurídica

Quando o imóvel é registrado como estoque na pessoa jurídica, e a empresa tem como atividade a venda de imóveis, a tributação ocorre como receita operacional, resultando em carga tributária significativamente menor.

- **Pontos-chave**
 - Imóvel deve ter sido destinado ao estoque desde o primeiro dia na empresa.
 - Tributação ocorre como receita operacional, com presunções e alíquotas específicas.
 - Alíquota efetiva pode chegar a 6,63%.
 - Economia tributária significativa em relação à venda como imobilizado ou na pessoa física.
- **Explicação**

A venda como estoque permite aplicar presunções e alíquotas que resultam em menor carga tributária. No exemplo, a tributação foi de R\$ 132.600, com alíquota efetiva de 6,63%, gerando economia de R\$ 375.400 (74%) em relação à venda como imobilizado, e de R\$ 92.400 (59%) em relação à pessoa física.
- **Examples**

Venda de imóvel por R\$ 2 milhões, tributação de R\$ 132.600, alíquota efetiva de 6,63%.

 - Imóvel registrado como estoque desde o início.

PROF. DIEGO LUIZ AMORIM

ADMINISTRAÇÃO, CONTABILIDADE E DIREITO

- Aplica-se presunção e alíquotas específicas para receita operacional.
- Calcula-se o imposto devido: R\$ 132.600.
- Compara-se com outros cenários para demonstrar economia tributária.
- **Considerações**
- Imóvel deve estar corretamente escriturado como estoque.
- A finalidade e função do imóvel desde o início são determinantes.
- Apresentar cenários comparativos ao cliente para melhor decisão.
- **Circunstâncias Especiais**
- Se o imóvel não foi destinado ao estoque desde o início, não pode ser tributado como receita operacional.

Nova regra tributária: CBS e IBS a partir de 2027

A partir de 2027, entra em vigor a CBS e, gradualmente, o IBS, que substituirão ICMS e ISS, incidindo sobre venda e locação de imóveis. O IBS será aplicado de forma gradual até 2033, quando será integral.

- **Pontos-chave**
 - CBS começa a ter efetividade em 2027.
 - IBS inicia com alíquota de 0,1% em 2027 e 2028.
 - IBS aumenta gradualmente de 2029 a 2032.
 - Em 2033, IBS será aplicado integralmente.
 - IBS substituirá ICMS e ISS na venda e locação de imóveis.
- **Explicação**

A legislação complementar 214, artigo 251, parágrafo 1º e 2º, prevê que a pessoa física pode ser considerada contribuinte do IBS-CBS. Os exemplos futuros devem considerar essa nova regra tributária, com cálculos ajustados conforme as novas alíquotas e incidências.
- **Examples**

Venda de imóvel por R\$ 2 milhões, aplicação de IBS de 0,1% em 2027, aumentando gradualmente até 2033.

 - Em 2027 e 2028, aplica-se IBS de 0,1%.
 - De 2029 a 2032, IBS aumenta gradualmente.
 - Em 2033, IBS é aplicado integralmente.
 - Pessoa física pode ser contribuinte do IBS-CBS conforme legislação.
- **Considerações**
- Apresentar ao cliente a transição para a nova regra tributária.
- Considerar o impacto do IBS e CBS nas operações de venda e locação.
- Acompanhar atualizações legislativas para ajustes nos cálculos.

- **Circunstâncias Especiais**
- Se a operação ocorrer após 2027, considerar a incidência do IBS e CBS conforme cronograma legal.