



ASPECTOS GERAIS E ESPECÍFICOS



LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

FATO GERADOR

LEI COMPLEMENTAR Nº 214, DE 16 DE JANEIRO DE 2025

Art. 252. O IBS e a CBS incidem, nos termos deste Capítulo, sobre as seguintes operações com bens imóveis:

I - alienação, inclusive decorrente de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo;

II - cessão e ato translativo ou constitutivo onerosos de direitos reais;

III - locação, cessão onerosa e arrendamento;

IV - serviços de administração e intermediação; e

V - serviços de construção civil.

NÃO INCIDÊNCIA

LEI COMPLEMENTAR Nº 214, DE 16 DE JANEIRO DE 2025

Art. 252. (.....)

§ 2º **O IBS e a CBS não incidem** nas seguintes hipóteses:

- I - **nas operações de permuta entre bens imóveis, exceto sobre a torna, que será tributada** nos termos deste Capítulo;
- II - **na constituição ou transmissão de direitos reais de garantia;** e
- III - nas operações previstas neste artigo, **quando realizadas por organizações gestoras de fundo patrimonial**, constituídas nos termos da Lei nº 13.800, de 4 de janeiro de 2019, **para fins de investimento do fundo patrimonial.**

MOMENTO DE INCIDÊNCIA

LEI COMPLEMENTAR Nº 214, DE 16 DE JANEIRO DE 2025

Art. 254. Considera-se ocorrido o fato gerador do IBS e da CBS:

I - na alienação de bem imóvel, **no momento do ato de alienação**;

II - na cessão ou no ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais sobre bens imóveis, **no momento da celebração do ato**, inclusive de quaisquer ajustes posteriores, exceto os de garantia;

§ 1º Para fins do disposto no inciso I do caput deste artigo, considera-se alienação a adjudicação, a celebração, inclusive de quaisquer ajustes posteriores, do contrato de alienação, **ainda que mediante instrumento de promessa**, carta de reserva com princípio de pagamento ou **qualquer outro documento representativo de compromisso**, ou quando implementada a condição suspensiva a que estiver sujeita a alienação.

MOMENTO DE INCIDÊNCIA

LEI COMPLEMENTAR Nº 214, DE 16 DE JANEIRO DE 2025

Art. 262. Na incorporação imobiliária e no parcelamento de solo, o IBS e a CBS incidentes na alienação das unidades imobiliárias **serão devidos em cada pagamento**.

§ 1º Considera-se unidade imobiliária:

- I - o terreno adquirido para venda, com ou sem construção;
- II - cada lote oriundo de desmembramento de terreno;
- III - cada terreno decorrente de loteamento;
- IV - cada unidade distinta resultante de incorporação imobiliária; e
- V - o prédio construído para venda como unidade isolada ou autônoma.

BASE DE CÁLCULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 214, DE 16 DE JANEIRO DE 2025

Art. 255. A base de cálculo do IBS e da CBS é o valor:

I - **da operação de alienação** do bem imóvel;

§ 1º O **valor da operação** de que trata o caput deste artigo inclui:

I - o **valor dos juros e das variações monetárias**, em função da taxa de câmbio ou de índice ou coeficiente aplicáveis por disposição legal ou contratual;

II - a **atualização monetária**, nas vendas contratadas com cláusula de atualização monetária do saldo credor do preço, que venham a integrar os valores efetivamente recebidos pela alienação de bem imóvel;

III - os valores a que se referem os incisos I a III e VI do § 1º do art. 12 desta Lei Complementar.

BASE DE CÁLCULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 214, DE 16 DE JANEIRO DE 2025

Art. 257. (.....)

§ 1º **O redutor de ajuste** de que trata este artigo **será utilizado exclusivamente para reduzir a base de cálculo das operações de alienação** do bem imóvel realizadas por contribuinte do regime regular do IBS e da CBS.

Art. 259. **Na alienação** de bem **imóvel residencial novo** ou de **lote residencial** realizada por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, **poderá ser deduzido da base de cálculo** do IBS e da CBS **redutor social no valor de R\$ 100.000,00** (cem mil reais) **por bem imóvel residencial novo** e **de R\$ 30.000,00** (trinta mil reais) **por lote residencial**, até o limite do valor da base de cálculo, após a dedução do redutor de ajuste.

ALÍQUOTA

LEI COMPLEMENTAR Nº 214, DE 16 DE JANEIRO DE 2025

Art. 261. As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata este Capítulo **ficam reduzidas em 50% (cinquenta por cento)**.

Parágrafo único. As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis ficam reduzidas em 70% (setenta por cento).

REGIME OPCIONAL

LEI COMPLEMENTAR Nº 214, DE 16 DE JANEIRO DE 2025

Art. 485. (.....)

I - a incorporação imobiliária submetida ao regime especial de tributação prevista nos arts. 4º e 8º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, será sujeita ao pagamento de IBS e de CBS em montante equivalente a **2,08% (dois inteiros e oito centésimos por cento) da receita mensal recebida;**

II - a incorporação imobiliária submetida ao regime especial de tributação prevista nos §§ 6º e 8º do art. 4º e no parágrafo único do art. 8º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, será sujeita ao pagamento de IBS e de CBS em montante equivalente a **0,53% (cinquenta e três centésimos por cento) da receita mensal recebida.**

Art. 486. O contribuinte que realizar **alienação de imóvel decorrente de parcelamento do solo**, que tenha o pedido de registro do parcelamento, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, efetivado antes de 1º de janeiro de 2029, pode optar pelo recolhimento de IBS e de CBS com base na receita bruta recebida.

§ 1º As operações sujeitas ao regime de que trata este artigo estarão sujeitas ao pagamento de IBS e de CBS em montante equivalente a **3,65% (três inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) da receita bruta recebida.**

SUJEITO PASSIVO

LEI COMPLEMENTAR Nº 214, DE 16 DE JANEIRO DE 2025

Art. 263. São contribuintes das operações de que trata este Capítulo:

- I - **o alienante** de bem imóvel, **na alienação de bem imóvel** ou de direito a ele relativo;
- II - **aquele que cede, institui ou transmite direitos** reais sobre bens imóveis, **na cessão ou no ato oneroso instituidor ou translativo de direitos** reais sobre bens imóveis, exceto os de garantia;
- IV - **o adquirente**, no caso de **adjudicação, remição e arrematação em leilão judicial** de bem imóvel;

SUJEITO PASSIVO

LEI COMPLEMENTAR Nº 214, DE 16 DE JANEIRO DE 2025

Art. 251. (.....)

§ 1º **As pessoas físicas que realizarem operações com bens imóveis serão consideradas contribuintes** do regime regular do IBS e da CBS e sujeitas ao regime de que trata este Capítulo, nos casos de:

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

III - **alienação 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.**

§ 2º **Também será considerada contribuinte** do regime regular do IBS e da CBS **no próprio ano calendário, a pessoa física** de que trata o caput do § 1º deste artigo, em relação às seguintes operações:

I - **a alienação ou cessão de direitos de imóveis que exceda os limites** previsto nos incisos II e III do § 1º deste artigo;



ESTRUTURA GERAL DO DOCUMENTO FISCAL

AGRUPAMENTO TEMÁTICO

Modalidade	Contribuinte	Base de Cálculo	Deduções
1. Alienação em geral	Vendedor ou Transmittente	Valor Total da Operação	Redutor de Ajuste e Redutor Social
2. Arrematação, Adjudicação ou Remição	Adquirente	Valor Total da Operação	Redutor de Ajuste e Redutor Social
3. Cessão ou Transmissão de direitos	Cedente	Valor Total da Operação	Não se aplica nenhum redutor
4. Permuta	Transmittente	Valor da Torna <i>(Quando envolver somente bens imóveis)</i>	Não se aplica nenhum redutor <i>(Quando envolver somente bens imóveis)</i>
		Valor Total da Operação <i>(Quando NÃO envolver somente bens imóveis)</i>	Redutor de Ajuste e Redutor Social <i>(Quando NÃO envolver somente bens imóveis)</i>



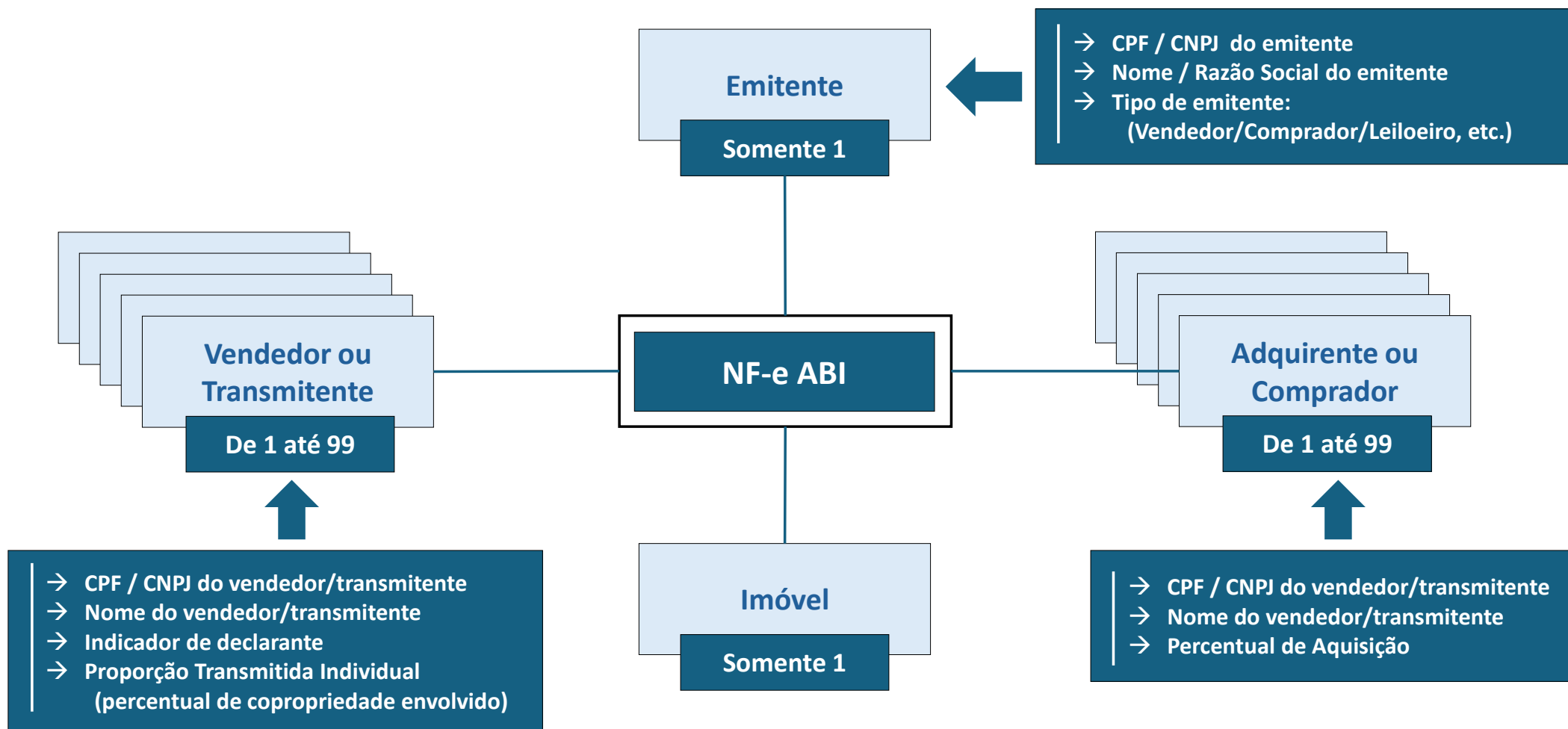
Modalidade	Naturezas	Detalhamento
01. Alienação em geral	01. Compra e venda	01. Promessa / compromisso de compra e venda
		02. Compra e venda definitiva
	02. Dação em Pagamento	03. Promessa / compromisso de dação em Pagamento
		04. Dação em pagamento definitiva
	03. Operações realizadas pelo credor da garantia ou grupo de consórcios	05. Consolidação da propriedade pelo credor da garantia
		06. Consolidação da propriedade pelo grupo de consórcios
		07. Alienação pelo credor da garantia
		08. Alienação pelo grupo de consórcios
	04. Atos societários	09. Realização ou integralização de capital
		10. Incorporação societária
		11. Fusão
		12. Cisão total ou parcial
		13. Extinção de pessoa jurídica (baixa pelo encerramento da liquidação)
		14. Desincorporação do imóvel da PJ em virtude de redução de capital
	05. Doações ou transferências gratuitas	15. Doação sem contraprestação em benefício do doador
		16. Doação com contraprestação em benefício do doador

Modalidade	Naturezas	Detalhamento
03. Cessão ou Transmissão de direitos	09. Cessão de direitos relativos ao bem imóvel	17. Cessão onerosa de direitos relativos a promessa ou compromisso de compra e venda
		18. Cessão onerosa de direitos sucessórios ou hereditários
		19. Cessão onerosa de direitos sobre o imóvel com alienação fiduciária
		20. Cessão de direitos do arrematante
		21. Cessão de direitos do adjudicatário
	10. Enfiteuse ou direito superfície	22. Constituição de enfiteuse ou aforamento de imóveis dominiais da União
		23. Transmissão onerosa da enfiteuse ou do domínio útil
		24. Concessão onerosa do direito de superfície
		25. Cessão onerosa do direito de superfície
		26. Instituição onerosa do uso / usufruto
	11. Uso / usufruto	27. Transmissão ou cessão onerosa do uso / usufruto
		28. Concessão onerosa do uso especial para fins de moradia
	12. Direitos reais não enquadrados nos itens anteriores	29. Transmissão ou cessão onerosa do uso especial para fins de moradia
		30. Concessão onerosa do direito real de uso
		31. Transmissão ou cessão onerosa do direito real de uso
		32. Concessão onerosa do direito de laje
		33. Cessão onerosa do direito de laje
		34. Cessão onerosa de direitos oriundos da imissão provisória na posse

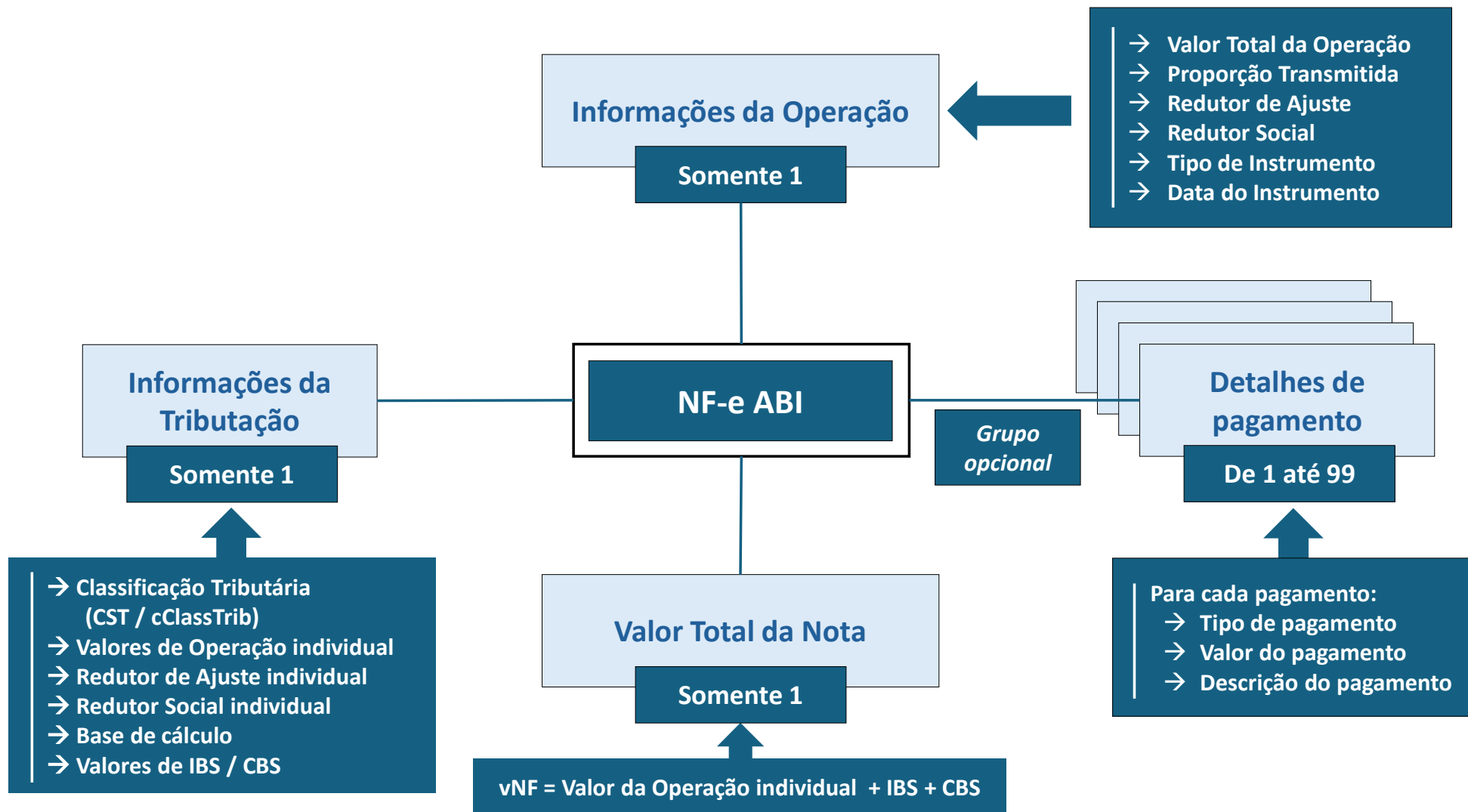


Modalidade	Naturezas	Detalhamento
02. Arrematação, Adjudicação ou Remição	06. Arrematação em leilão judicial	Descrito anteriormente
	07. Adjudicação	
	08. Remição	
03. Cessão ou Transmissão de direitos	09. Cessão de direitos relativos ao bem imóvel	
	10. Enfiteuse ou direito superfície	
	11. Uso / usufruto	
	12. Direitos reais não enquadrados nos itens anteriores	
04. Permuta	13. Permuta envolvendo exclusivamente bens imóveis (com ou sem torna)	
	14. Compra e venda quitada com confissão de dívida e promessa de dação em pagamento nos termos do art. 252, § 6º da LC 214/2025 (com ou sem torna)	
	15. Permuta não enquadrada nos itens anteriores	

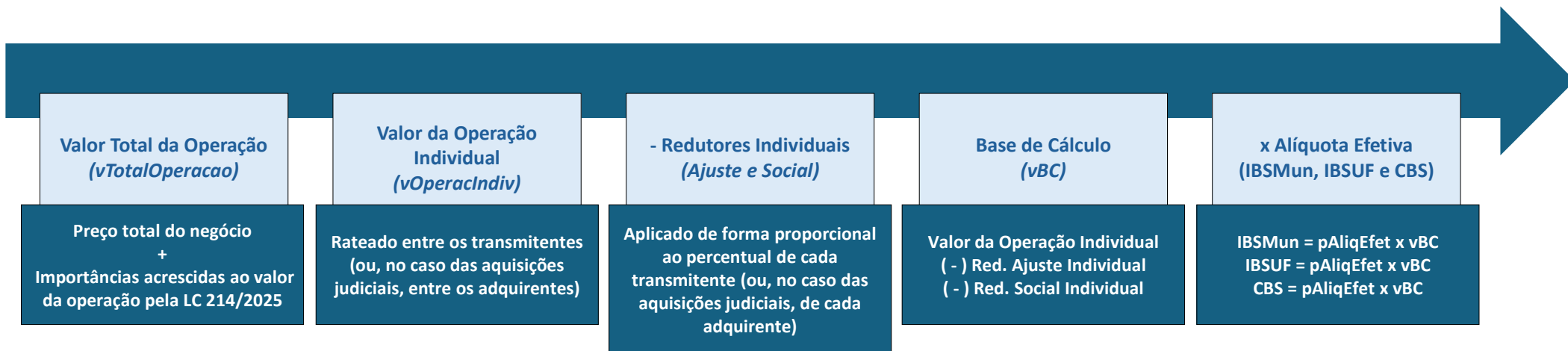
VISÃO GERAL DOS GRUPOS



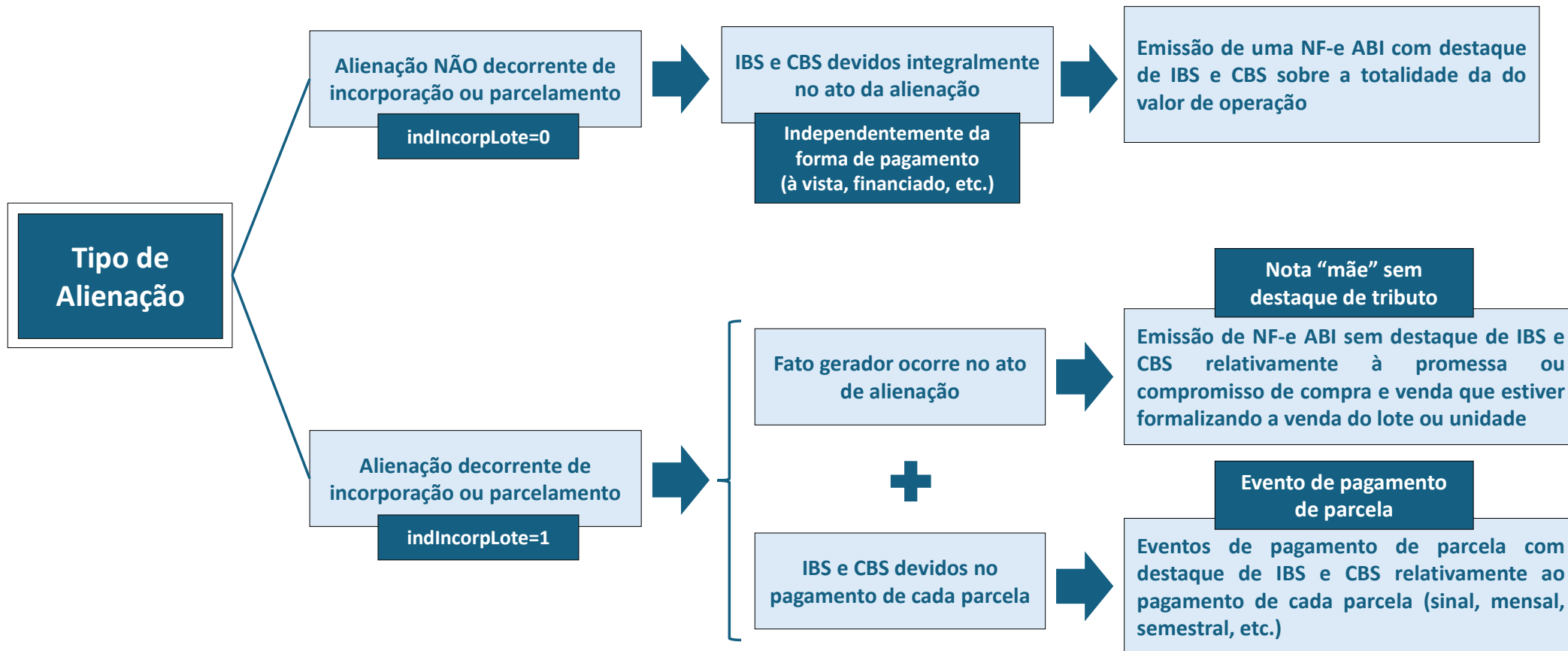
VISÃO GERAL DOS GRUPOS



VISÃO GERAL DOS GRUPOS



VISÃO GERAL DOS GRUPOS





EXEMPLOS BÁSICOS

Ex. 1: Venda da totalidade do imóvel pronto por R\$ 1.000.000,00, pago à vista, com 1 (um) vendedor, 1 (um) comprador, formalizada por escritura pública sem uma promessa ou compromisso anterior.

OBS: Redutor de Ajuste do imóvel: R\$ 400.000,00 / Redutor Social do imóvel: R\$ 100.000,00

Emissão de uma única NF-e ABI

Emitente

Vendedor

Quadro geral

Vendedor / Transmitedor

Imóvel

Comprador / Adquirente

Prop. Transmitida Individual

Proporção Transmitida

Percentual de Aquisição

100%

100%

Valor Total da Operação

R\$ 1.000.000,00

Valor da Operação Individual

R\$ 1.000.000,00

Redutor de Ajuste

R\$ 400.000,00

Redutor de Ajuste Individual

R\$ 400.000,00

Redutor Social

R\$ 100.000,00

Redutor Social Individual

R\$ 100.000,00

Base de Cálculo (*)

R\$ 500.000,00

Tipo de Instrumento

Escritura pública

Data do Instrumento

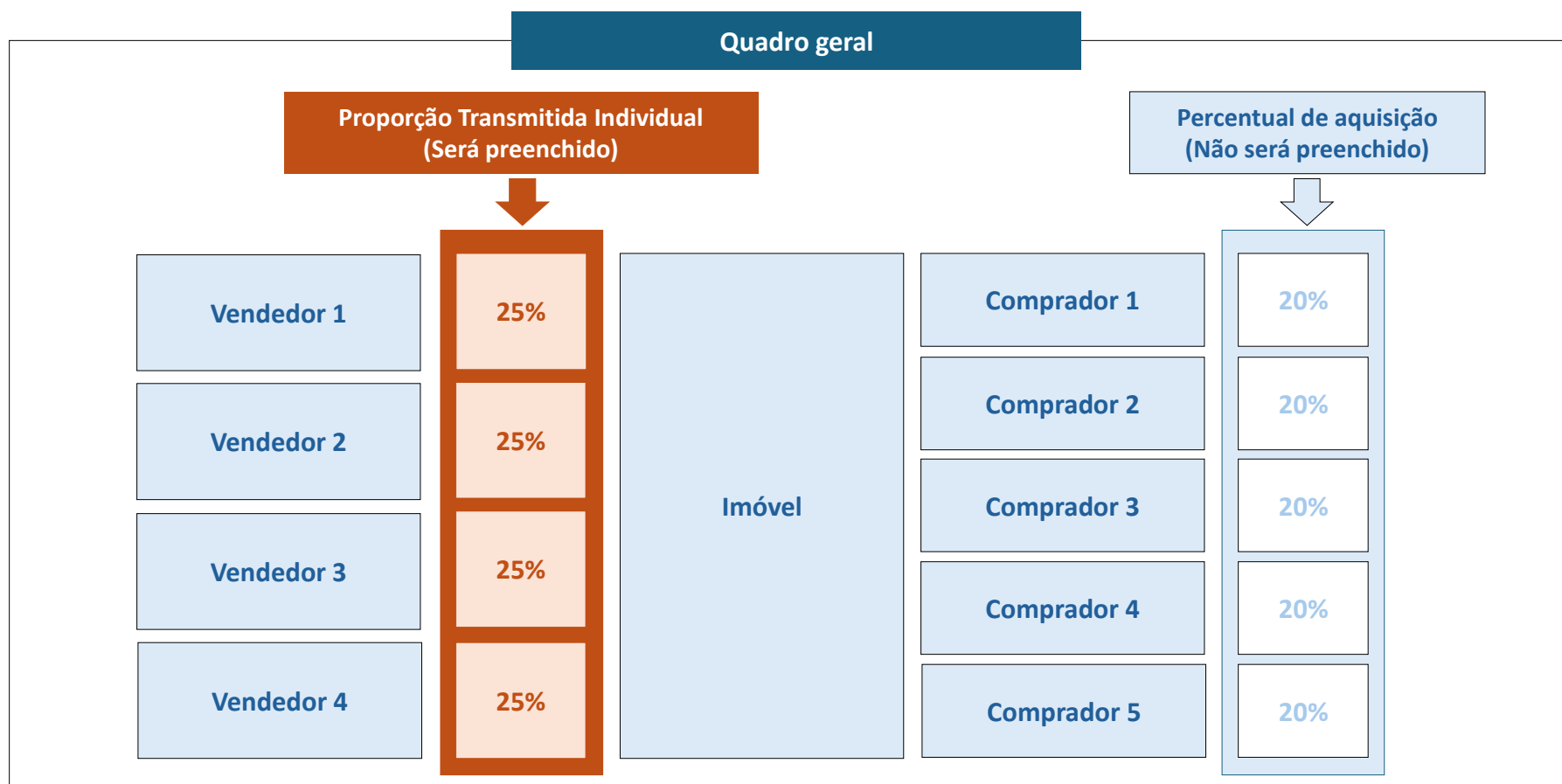
Data da lavratura da escritura pública

(*) Base de Cálculo = Valor da Operação Individual – Redutor de Ajuste Individual – Redutor Social Individual

Ex. 2: Venda da totalidade do imóvel pronto por R\$ 1.000.000,00, com 4 (quatro) vendedores e 5 (cinco) compradores, formalizada por escritura pública sem uma promessa ou compromisso anterior.

OBS 1: Redutor de Ajuste do imóvel: R\$ 400.000,00 / Redutor Social do imóvel: R\$ 100.000,00

OBS 2: Vendedor 1 (Contribuinte) / Vendedor 2 (Contribuinte) / **Vendedor 3 (Não contribuinte)** / Vendedor 4 (Contribuinte)



Ex. 2: Venda da totalidade do imóvel pronto por R\$ 1.000.000,00, com 4 (quatro) vendedores e 5 (cinco) compradores, formalizada por escritura pública sem uma promessa ou compromisso anterior.

OBS 1: Redutor de Ajuste do imóvel: R\$ 400.000,00 / Redutor Social do imóvel: R\$ 100.000,00

OBS 2: Vendedor 1 (Contribuinte) / Vendedor 2 (Contribuinte) / **Vendedor 3 (Não contribuinte)** / Vendedor 4 (Contribuinte)

Nota de Alienação emitida pelo Vendedor 1 (declarante), citando o Vendedor 2, Vendedor 3 e Vendedor 4 (não declarantes), bem como todos os compradores

Quadro geral

Vendedor 1	25%	Declarante (indDeclarante=1)	Imóvel ----- (Proporção Transmitida do Imóvel = 100%)	Comprador 1
Vendedor 2	25%	Não declarante (indDeclarante=0)		Comprador 2
Vendedor 3	25%	Não declarante (indDeclarante=0)		Comprador 3
Vendedor 4	25%	Não declarante (indDeclarante=0)		Comprador 4
				Comprador 5

Ex. 2: Venda da totalidade do imóvel pronto por R\$ 1.000.000,00, com 4 (quatro) vendedores e 5 (cinco) compradores, formalizada por escritura pública sem uma promessa ou compromisso anterior.

OBS 1: Redutor de Ajuste do imóvel: R\$ 400.000,00 / Redutor Social do imóvel: R\$ 100.000,00

OBS 2: Vendedor 1 (Contribuinte) / Vendedor 2 (Contribuinte) / **Vendedor 3 (Não contribuinte)** / Vendedor 4 (Contribuinte)

Nota de Alienação emitida pelo Vendedor 2 (declarante), citando o Vendedor 1, Vendedor 3 e Vendedor 4 (não declarantes), bem como todos os compradores

Quadro geral

Vendedor 1	25%	Não declarante (indDeclarante=0)	Imóvel ----- (Proporção Transmitida do Imóvel = 100%)	Comprador 1
Vendedor 2	25%	Declarante (indDeclarante=1)		Comprador 2
Vendedor 3	25%	Não declarante (indDeclarante=0)		Comprador 3
Vendedor 4	25%	Não declarante (indDeclarante=0)		Comprador 4
				Comprador 5

Ex. 2: Venda da totalidade do imóvel pronto por R\$ 1.000.000,00, com 4 (quatro) vendedores e 5 (cinco) compradores, formalizada por escritura pública sem uma promessa ou compromisso anterior.

OBS 1: Redutor de Ajuste do imóvel: R\$ 400.000,00 / Redutor Social do imóvel: R\$ 100.000,00

OBS 2: Vendedor 1 (Contribuinte) / Vendedor 2 (Contribuinte) / **Vendedor 3 (Não contribuinte)** / Vendedor 4 (Contribuinte)

Nota de Alienação emitida pelo Vendedor 4 (declarante), citando o Vendedor 1, Vendedor 2 e Vendedor 3 (não declarantes), bem como todos os compradores

Quadro geral

Vendedor 1	25%	Não declarante (indDeclarante=0)	Imóvel ----- (Proporção Transmitida do Imóvel = 100%)	Comprador 1
Vendedor 2	25%	Não declarante (indDeclarante=0)		Comprador 2
Vendedor 3	25%	Não declarante (indDeclarante=0)		Comprador 3
Vendedor 4	25%	Declarante (indDeclarante=1)		Comprador 4
				Comprador 5

Ex. 2: Venda da totalidade do imóvel pronto por R\$ 1.000.000,00, com 4 (quatro) vendedores e 5 (cinco) compradores, formalizada por escritura pública sem uma promessa ou compromisso anterior.

OBS 1: Redutor de Ajuste do imóvel: R\$ 400.000,00 / Redutor Social do imóvel: R\$ 100.000,00

OBS 2: Vendedor 1 (Contribuinte) / Vendedor 2 (Contribuinte) / **Vendedor 3 (Não contribuinte)** / Vendedor 4 (Contribuinte)

Quadro geral

		Valores da Operação	Redutores de Ajuste	Redutores Sociais
GLOBAL	100%	R\$ 1.000.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 100.000,00
INDIVIDUAL Vendedor 1	25%	R\$ 250.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 25.000,00
INDIVIDUAL Vendedor 2	25%	R\$ 250.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 25.000,00
INDIVIDUAL Vendedor 3	-	-	-	-
INDIVIDUAL Vendedor 4	25%	R\$ 250.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 25.000,00

Ex. 2: Venda da totalidade do imóvel pronto por R\$ 1.000.000,00, com 4 (quatro) vendedores e 5 (cinco) compradores, formalizada por escritura pública sem uma promessa ou compromisso anterior.

OBS 1: Redutor de Ajuste do imóvel: R\$ 400.000,00 / Redutor Social do imóvel: R\$ 100.000,00

OBS 2: Vendedor 1 (Contribuinte) / Vendedor 2 (Contribuinte) / **Vendedor 3 (Não contribuinte)** / Vendedor 4 (Contribuinte)

(*) Base de Cálculo = Valor da Operação Individual – Redutor de Ajuste individual – Redutor Social individual

		Valores da Operação	Redutores de Ajuste	Redutores Sociais	Base de Cálculo (*)
GLOBAL	100%	R\$ 1.000.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 100.000,00	-
INDIVIDUAL Vendedor 1	25%	R\$ 250.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 125.000,00
INDIVIDUAL Vendedor 2	25%	R\$ 250.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 125.000,00
INDIVIDUAL Vendedor 3	-	-	-	-	-
INDIVIDUAL Vendedor 4	25%	R\$ 250.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 125.000,00

Ex. 2: Venda da totalidade do imóvel pronto por R\$ 1.000.000,00, com 4 (quatro) vendedores e 5 (cinco) compradores, formalizada por escritura pública sem uma promessa ou compromisso anterior.

OBS 1: Redutor de Ajuste do imóvel: R\$ 400.000,00 / Redutor Social do imóvel: R\$ 100.000,00

OBS 2: Vendedor 1 (Contribuinte) / Vendedor 2 (Contribuinte) / **Vendedor 3 (Não contribuinte)** / Vendedor 4 (Contribuinte)

Apuração de base de cálculo somente para Vendedor 1, Vendedor 2 e Vendedor 4

		Valores da Operação	Redutores de Ajuste	Redutores Sociais	Base de Cálculo (*)	
GLOBAL	100%	R\$ 1.000.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 100.000,00	-	
INDIVIDUAL Vendedor 1	25%	R\$ 250.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 125.000,00	←
INDIVIDUAL Vendedor 2	25%	R\$ 250.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 125.000,00	←
INDIVIDUAL Vendedor 3	-	-	-	-	-	
INDIVIDUAL Vendedor 4	25%	R\$ 250.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 125.000,00	←

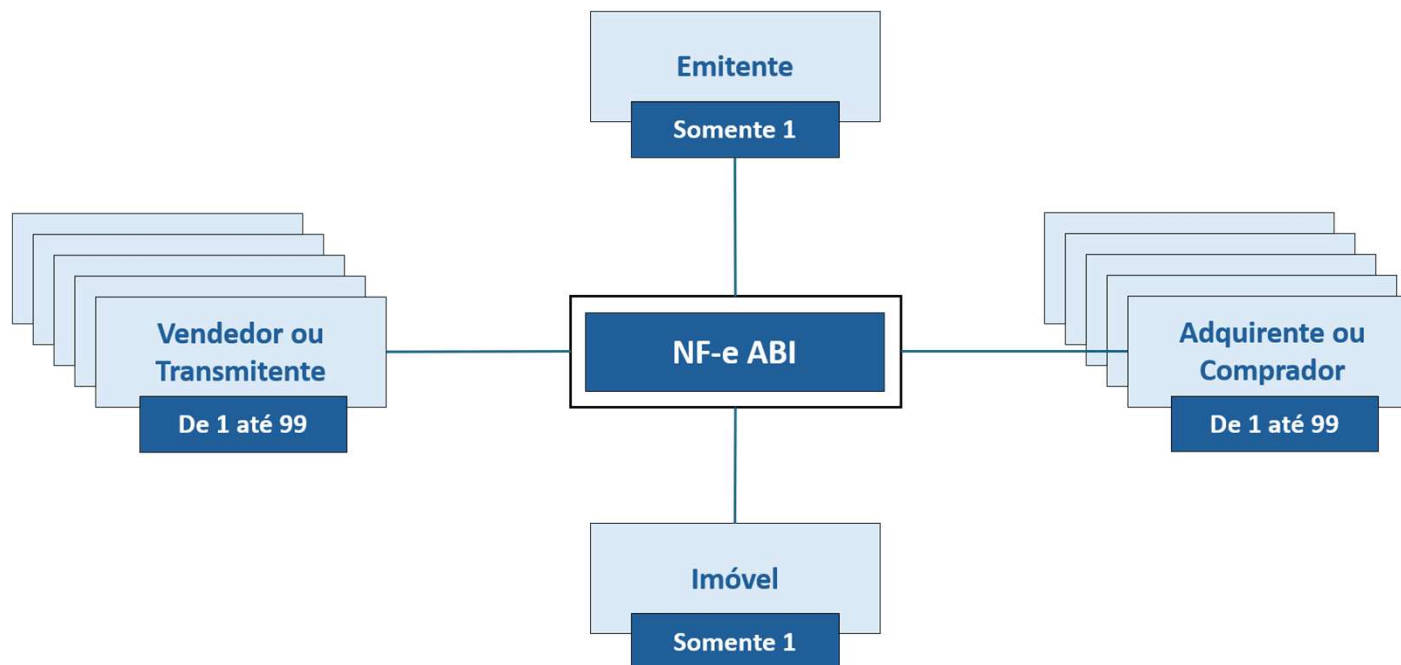


TIPOS DE DOCUMENTO FISCAL

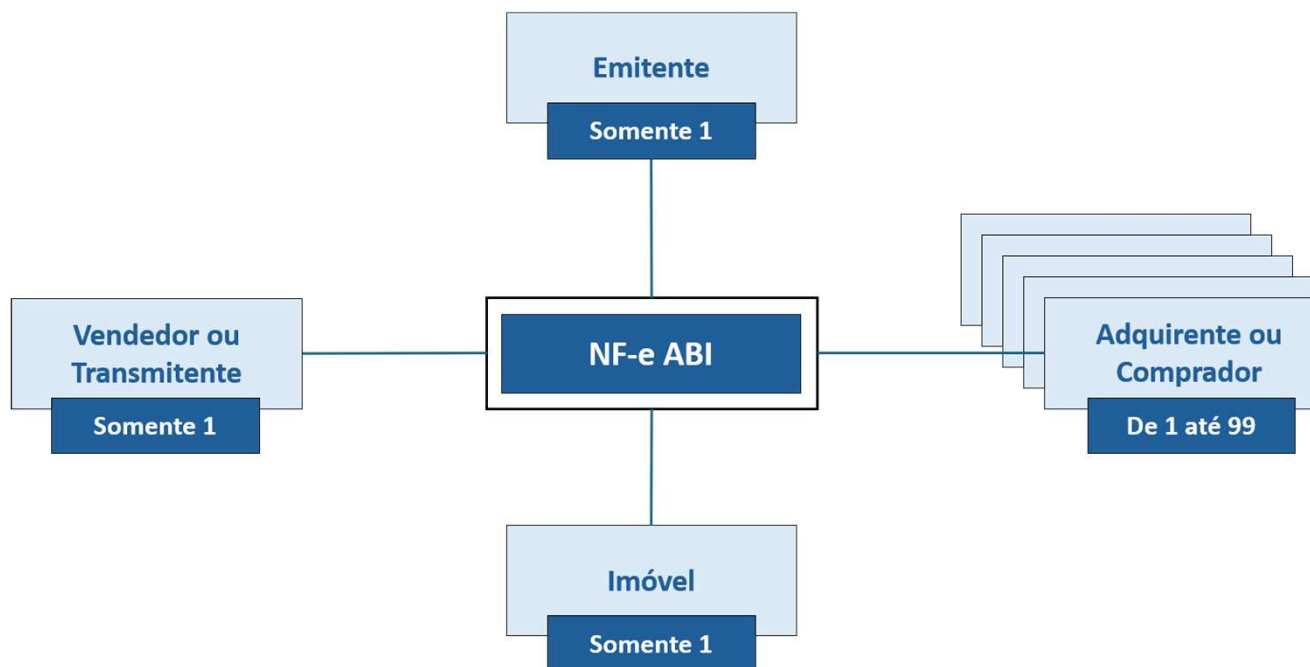
NF-e ABI Completa (Tipo de Documento Fiscal – tpNF=1)

CARACTERÍSTICAS

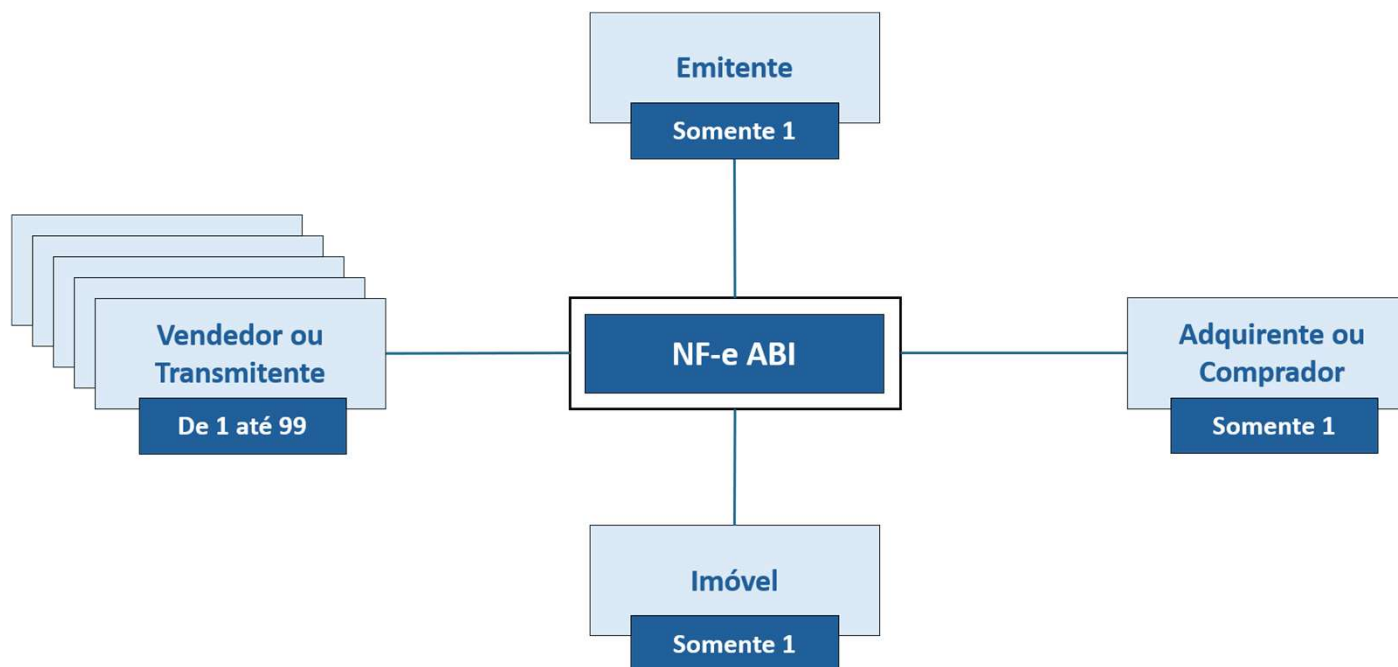
1. Trata igualmente todas as modalidades
2. Permite a inserção de mais de um transmitente ou adquirente em qualquer caso
3. Caso haja mais de um transmitente ou adquirente (conforme o caso), exige os seguintes campos:
 - Indicador de Declarante (indDeclarante)
 - Proporção Transmitida Individual (pTransIndiv)
 - Proporção Transmitida do Imóvel (pTransImóvel)



NF-e ABI Simplificada (Tipo de Documento Fiscal – tpNF=0)		
CARACTERÍSTICAS	1. Só para as modalidades “01. Alienação em geral”, “03. Cessão ou Transmissão de direitos” ou “04. Permuta”	
	2. A operação deve ter somente um vendedor ou transmitente	
	3. A operação deve ter como objeto a totalidade do imóvel	
CAMPOS SUPRIMIDOS	Transmitentes	Indicador de Declarante (indDeclarante)
		Proporção Transmitida Individual (pTransIndiv)
	Adquirentes	Indicador de Declarante (indDeclarante)
	Informações da operação	Proporção Transmitida do Imóvel (pTransImóvel)
PREMISSAS	Proporção Transmitida Individual = 100%	
	Proporção Transmitida do Imóvel = 100%	



NF-e ABI Simplificada (Tipo de Documento Fiscal – tpNF=0)		
CARACTERÍSTICAS	1. Só para as modalidades “02. Arrematação, adjudicação ou remição”	
	2. A operação deve ter somente um adquirente	
	3. A operação deve ter como objeto a totalidade do imóvel	
CAMPOS SUPRIMIDOS	Transmitentes	Proporção Transmitida Individual (pTransIndiv)
	Adquirentes	Indicador de Declarante (indDeclarante)
		Percentual de Aquisição (pAquisição)
	Informações da operação	Proporção Transmitida do Imóvel (pTransImóvel)
PREMISSAS	Percentual de Aquisição = 100%	
	Proporção Transmitida do Imóvel = 100%	





REGIMES DE TRIBUTAÇÃO

REGIMES DE TRIBUTAÇÃO

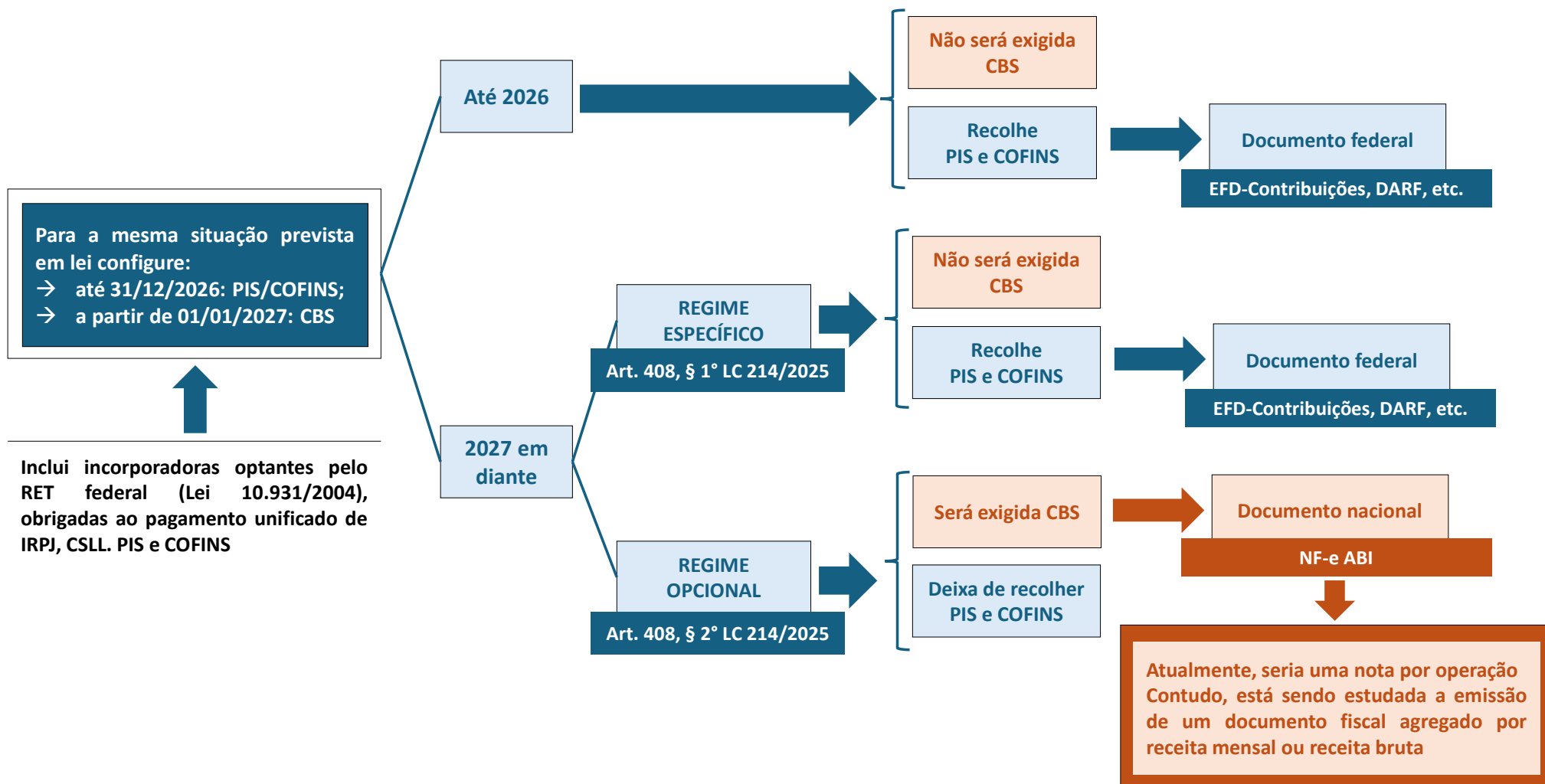
TIPOS	LC 214/2025	CST		cClassTrib		Alíquota aplicável	Redução alíquota	Redutor Ajuste	Redutor Social	Apropriação de crédito
REGIME ESPECÍFICO	Art. 158	200	Alíquota reduzida	200045	Operações relacionadas a reabilitação urbana de zonas históricas	Alíquota padrão	50%	SIM	SIM	SIM
	Arts. 251 à 270	200	Alíquota reduzida	200046	Operações com bens imóveis	Alíquota padrão	50%	SIM	SIM	SIM
REGIME OPCIONAL	Art. 485, inc. I	220	Alíquota fixa	221002	Incorporação imobiliária submetida ao regime especial de tributação	2,08%	-----	NÃO	NÃO	NÃO
	Art. 485, inc. II	220	Alíquota fixa	221003	Incorporação imobiliária submetida ao regime especial de tributação	0,53%	-----	NÃO	NÃO	NÃO
	Art. 486	220	Alíquota fixa	221004	Alienação de imóvel decorrente de parcelamento do solo	3,65%	-----	NÃO	NÃO	NÃO

REGIMES DE TRIBUTAÇÃO

TIPOS DE NOTA	LC 214/2025	CST		cClassTrib	
Nota “mãe” sem destaque de IBS e CBS	Art. 254, § 1º	820	Tributação em documento específico	820005	Documento com informações de alienação de bens imóveis
Evento de pagamento de parcela	Art. 262	CST aplicável (Tabela abaixo)		cClassTrib aplicável (Tabela abaixo)	

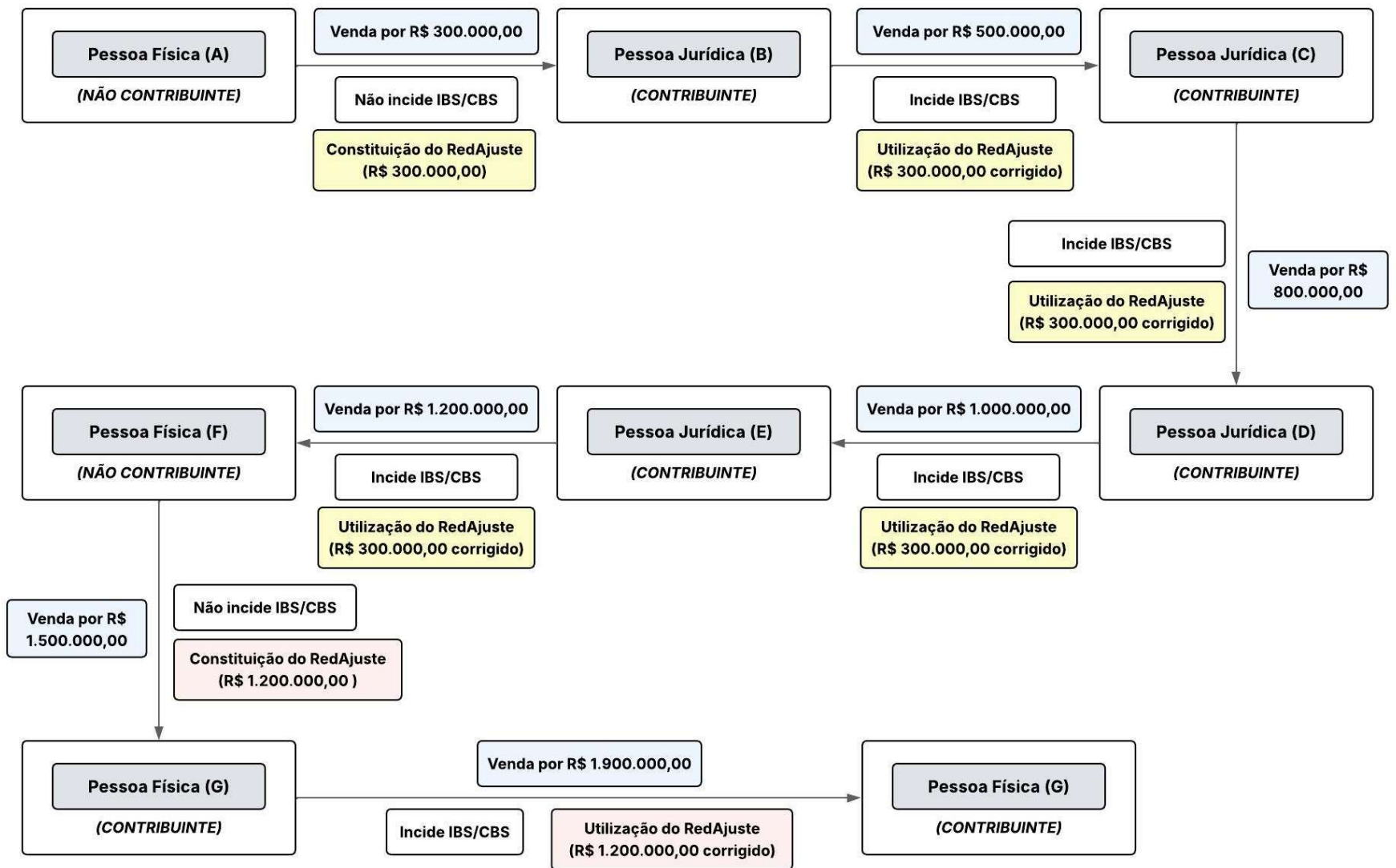
Evento de pagamento de parcela	REGIME	LC 214/2025	CST		cClassTrib		Alíquota aplicável	Redução alíquota	Redutor Ajuste	Redutor Social	Apropriação de crédito
	REGIME ESPECÍFICO	Art. 158	200	Alíquota reduzida	200045	Operações relacionadas a reabilitação urbana de zonas históricas	Alíquota padrão	50%	SIM	SIM	SIM
		Arts. 251 à 270	200	Alíquota reduzida	200046	Operações com bens imóveis	Alíquota padrão	50%	SIM	SIM	SIM
	REGIME OPCIONAL	Art. 485, inc. I	220	Alíquota fixa	221002	Incorporação imobiliária submetida ao regime especial de tributação	2,08%	-----	NÃO	NÃO	NÃO
		Art. 485, inc. II	220	Alíquota fixa	221003	Incorporação imobiliária submetida ao regime especial de tributação	0,53%	-----	NÃO	NÃO	NÃO
		Art. 486	220	Alíquota fixa	221004	Alienação de imóvel decorrente de parcelamento do solo	3,65%	-----	NÃO	NÃO	NÃO

REGIMES DE TRIBUTAÇÃO

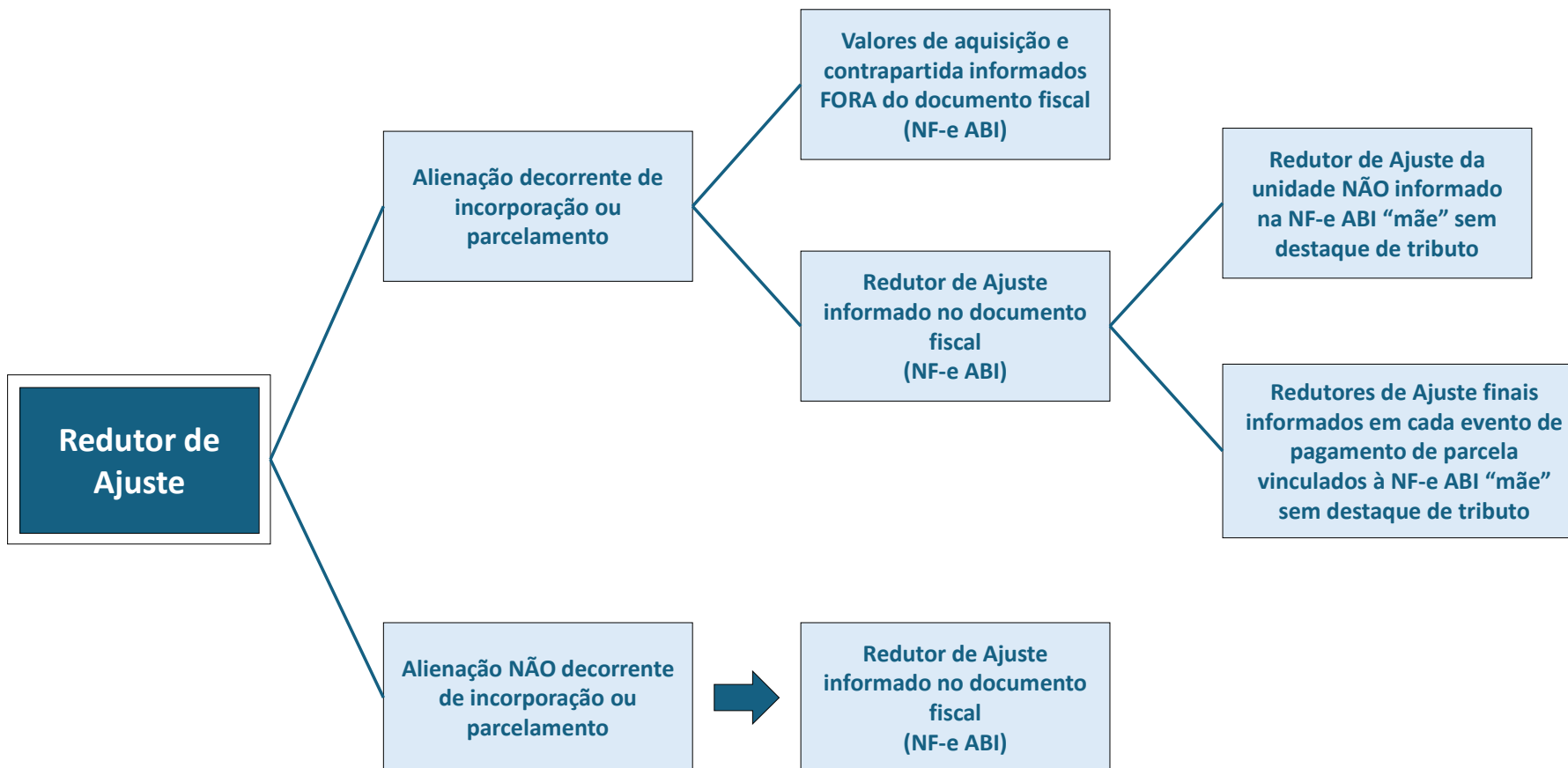


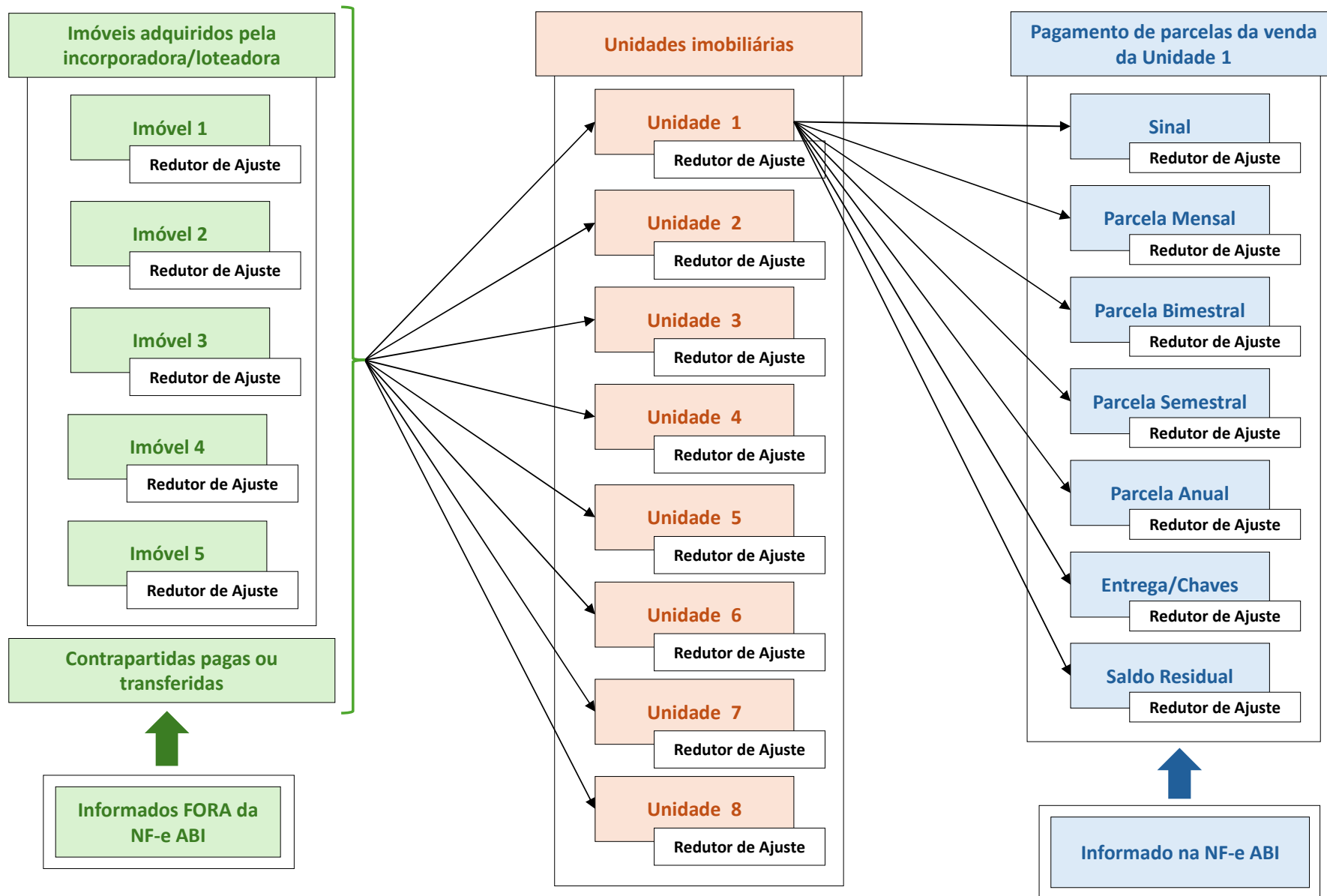


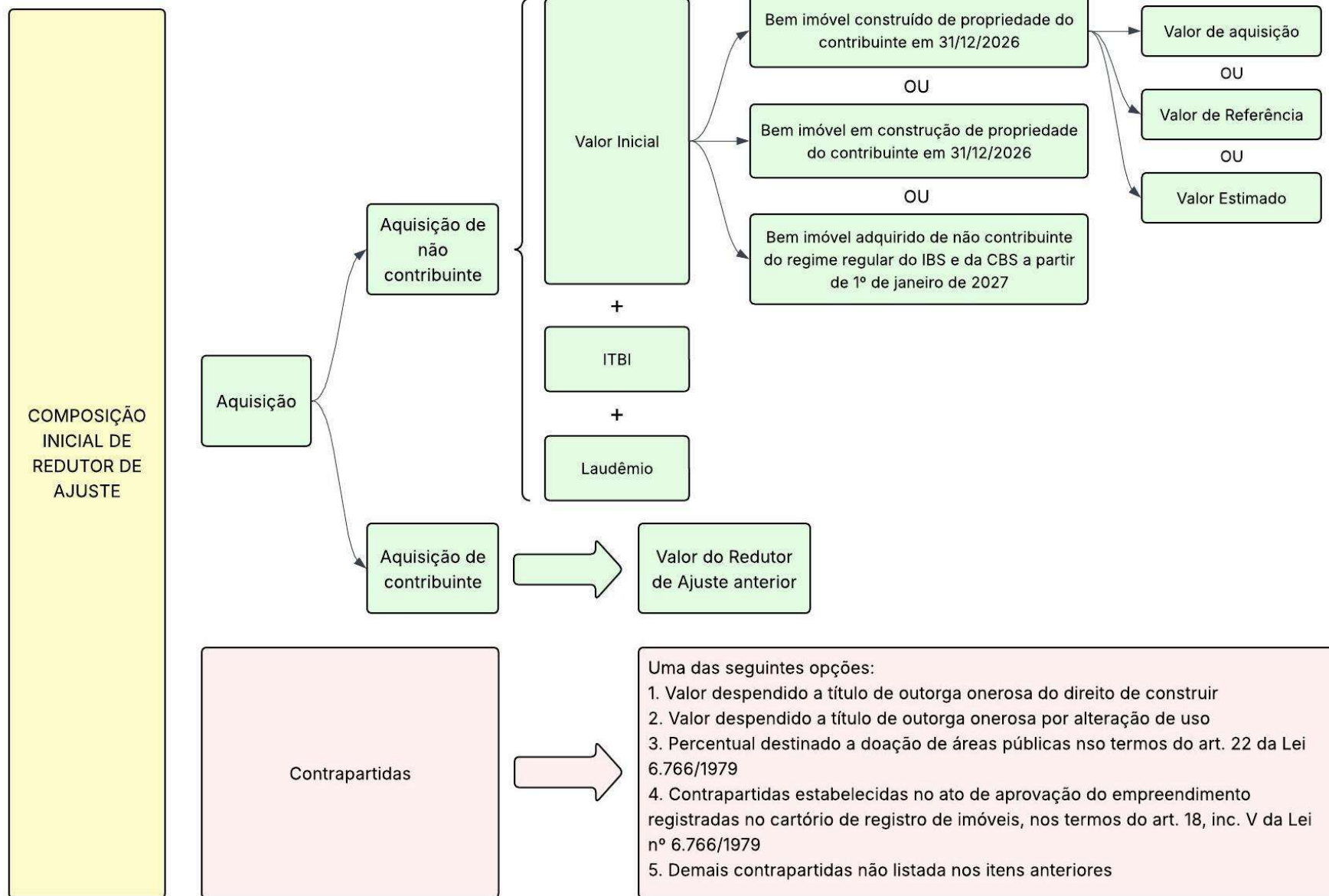
REDUTOR DE AJUSTE

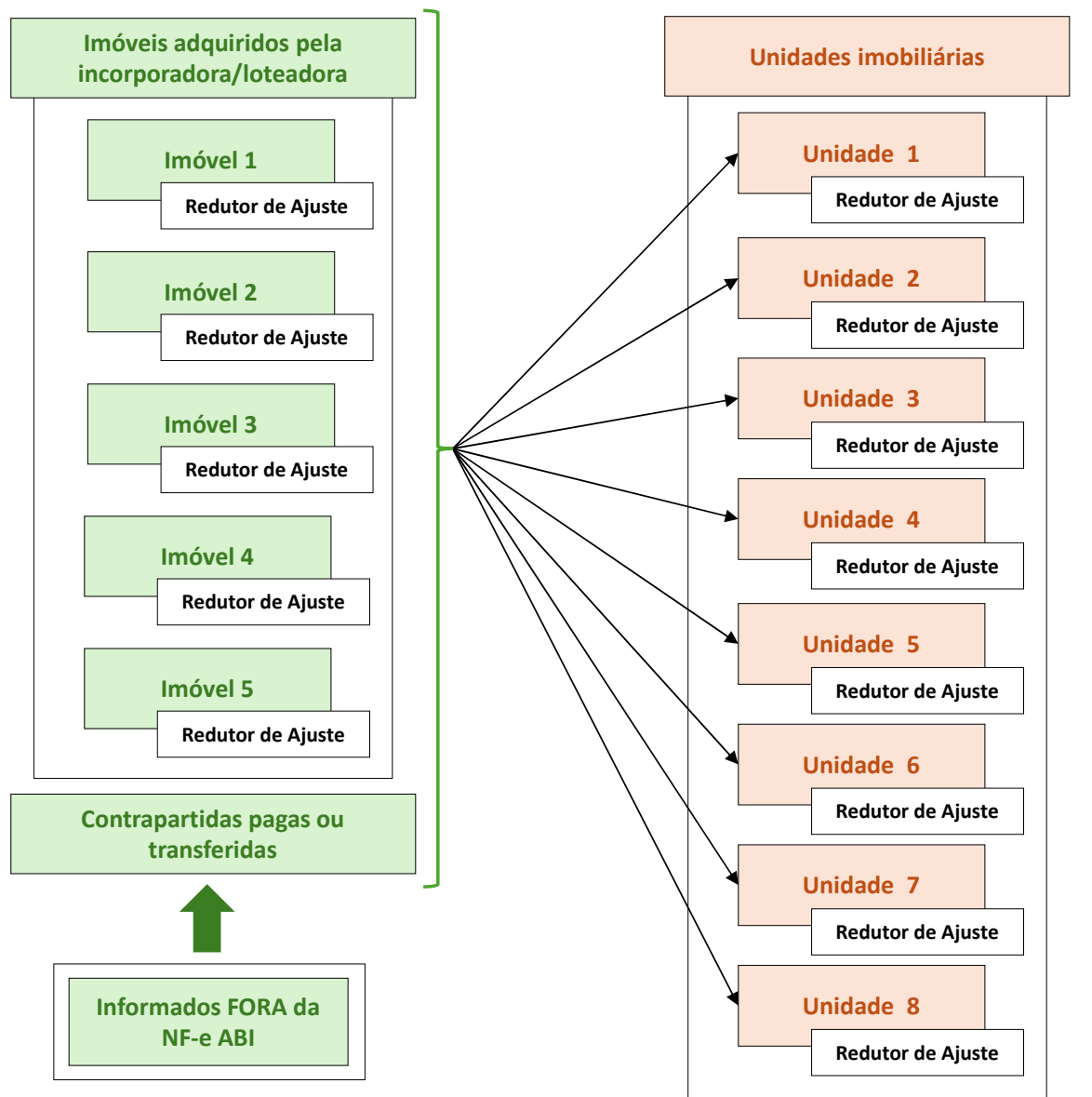


REDUTOR DE AJUSTE









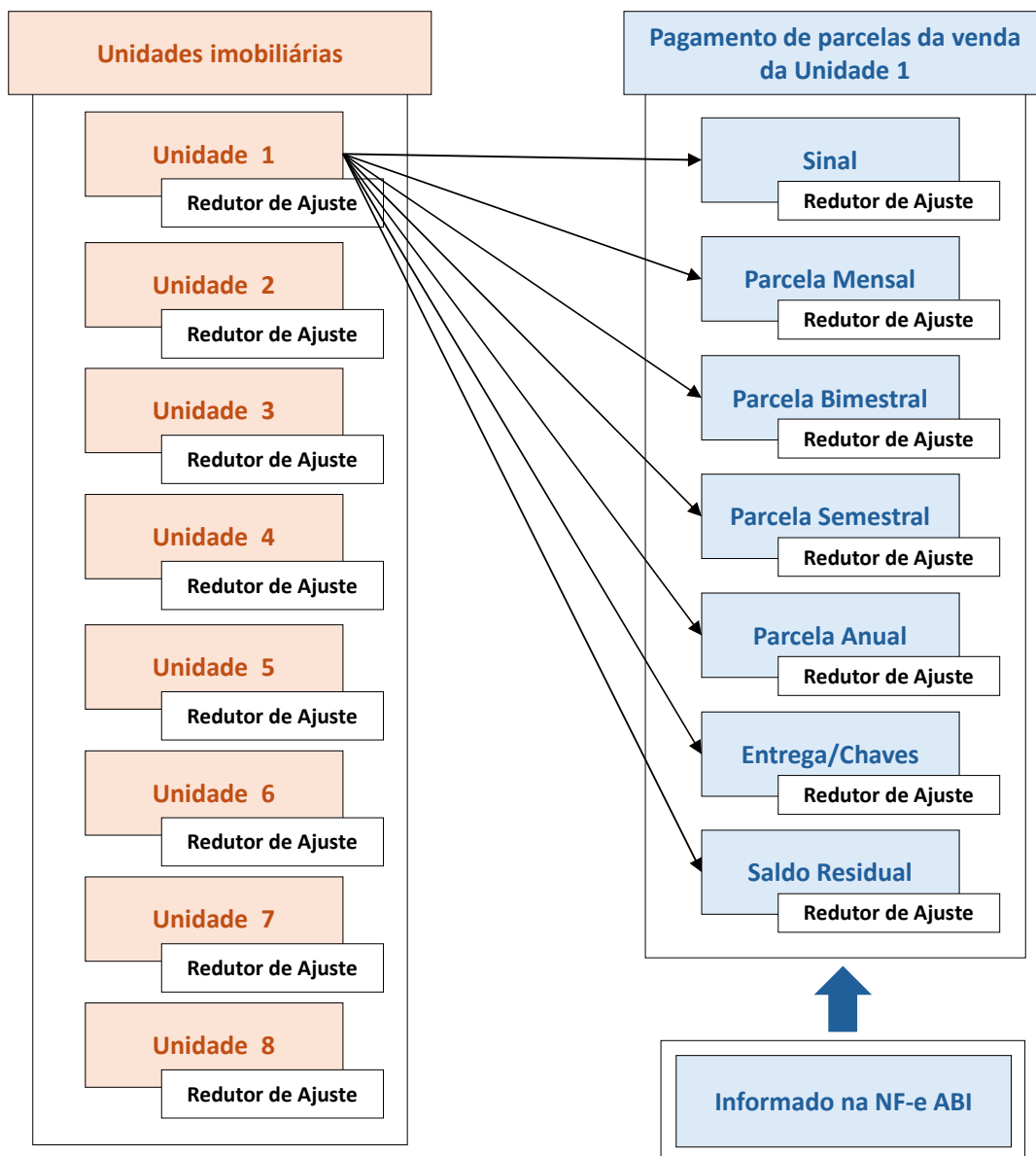
REGULAMENTO DO IBS:

Art. 373. Na divisão de bens imóveis, inclusive mediante subdivisão, desmembramento ou parcelamento, o valor do redutor de ajuste dos imóveis resultantes da divisão deverá ser igual ao valor do redutor de ajuste do imóvel dividido, observados os seguintes critérios: (Art. 257, § 6º, da LC 214/2025)

I - o valor do redutor de ajuste será alocado a cada imóvel resultante da divisão na proporção de seu valor de mercado, observado o disposto no art. 374; ou

II - caso não seja possível a identificação do valor de mercado de cada imóvel resultante da divisão, o valor do redutor de ajuste será alocado a cada imóvel resultante da divisão na proporção de sua área, observada a fração ideal.

Parágrafo único. Os critérios estabelecidos neste artigo aplicam-se também à incorporação imobiliária, considerando-se como imóveis resultantes as unidades autônomas constituídas.



REGULAMENTO DO IBS:

Art. 380. (.....)

§ 4º Na alienação de imóveis de que trata este artigo, o redutor de ajuste de que tratam os arts. 369 a 375 e, quando cabível, o redutor social de que trata o art. 376 deverão ser deduzidos da base de cálculo relativa a cada pagamento, de forma proporcional ao valor total do bem imóvel.

(.....)

§ 6º O redutor de ajuste e, quando cabível, o redutor social aplicável a cada pagamento será calculado proporcionalmente ao valor principal da parcela em relação ao valor total da alienação, aplicando essa proporção sobre o redutor total.



FIM