

Carta Wealth Planning

IBS e CBS no planejamento
patrimonial com imóveis

Junho/2026



IBS e CBS no planejamento patrimonial com imóveis

Em abril de 2026, foram publicados os regulamentos do IBS e da CBS pelo Comitê Gestor do IBS e pela Receita Federal do Brasil, respectivamente.

Tais atos trazem maior detalhamento para as Leis Complementares n°s 214/2025 e 227/2026, que disciplinam a operacionalização dos novos tributos.

A regulamentação representa um avanço relevante na implementação da Reforma Tributária sobre o consumo, especialmente no que diz respeito aos regimes aplicáveis ao setor imobiliário, que ainda careciam de maior clareza para sua correta interpretação.

No contexto do Planejamento Patrimonial e Sucessório, as novas regras ganham especial relevância para famílias que detêm patrimônio imobiliário, seja diretamente na pessoa física, seja por meio de holdings ou outras estruturas.

A seguir, destacamos os principais pontos de atenção:

1 Contribuintes do IBS/CBS – Pessoas Físicas e Pessoas Jurídicas

As pessoas físicas poderão ser enquadradas como contribuintes do IBS e da CBS quando realizarem operações imobiliárias, desde que atendidos os seguintes requisitos legais:

	Locação, Arrendamento e Cessão Onerosa	Venda e Cessão de Direitos
Ano Anterior	Receita total superior a R\$ 240 mil e Operações com mais de 3 Imóveis distintos	Operações com mais de 3 imóveis distintos ou Operação com mais de 1 imóvel construído pelo alienante nos 5 anos anteriores
Ano Corrente	Receita total superior a R\$ 288 mil e Operações com mais de 3 imóveis distintos	Operações com mais de 3 imóveis distintos ou Operação com mais de 1 imóvel construído pelo alienante nos 5 anos anteriores

Já para holdings imobiliárias e demais pessoas jurídicas, aplica-se o conceito geral de contribuinte previsto na legislação: estarão sujeitas à tributação aquelas que exerçam atividade econômica de forma habitual, em volume que caracterize atividade econômica ou de maneira profissional.

IBS e CBS no planejamento patrimonial com imóveis

2 Operações de alienação de imóveis

Os regulamentos trouxeram maior objetividade para o enquadramento de pessoas físicas como contribuintes:

- A partir da quarta alienação de imóvel no mesmo ano-calendário e nas operações subsequentes, desde que se trate de imóveis mantidos no patrimônio por prazo inferior a cinco anos, contado da aquisição;
- A partir da segunda operação no mesmo ano-calendário, no caso de imóvel construído pela própria pessoa física, desde que a construção tenha ocorrido nos cinco anos anteriores à alienação, ainda que tenha abrangido apenas parte da edificação ou tenha sido realizada em parceria com terceiros.

Nos casos de bens recebidos por meação, doação ou herança, o prazo de cinco anos é contado da aquisição original pelo titular anterior.

Importa destacar que:

- Os critérios são independentes entre si;
- O enquadramento em apenas uma dessas hipóteses já pode ser suficiente para caracterizar a sujeição ao IBS e à CBS;
- A análise considera o número de imóveis, e não apenas o número de operações realizadas.

3 Conceito de “imóvel distinto”

O conceito de “imóvel distinto” é de suma importância para identificar, dentre outros pontos, a sujeição passiva das pessoas físicas ao IBS e à CBS.

Os regulamentos definiram que “imóvel distinto” consiste em cada unidade imobiliária autônoma que permita utilização privativa, ainda que não possua matrícula própria. Por outro lado, imóveis com matrículas distintas poderão ser tratados como uma única unidade quando utilizados conjuntamente como um único imóvel.

As frações ideais de imóveis em condomínio também passam a ser consideradas para fins de enquadramento da pessoa física, observada a proporção correspondente à participação do titular. Em casos de copropriedade, a apuração do tributo deverá ser feita individualmente em relação a cada coproprietário, incidindo proporcionalmente apenas sobre a parcela correspondente àquele que se enquadrar como contribuinte.

IBS e CBS no planejamento patrimonial com imóveis

4 Operações entre partes relacionadas

Transações com valor inferior ao de mercado ou sem contraprestação também podem estar sujeitas à incidência de IBS e CBS, quando realizadas entre partes relacionadas.

O conceito de “partes relacionadas” consiste em empresas do mesmo grupo econômico, sociedades sob controle comum, entidades com participação societária relevante, além de relações envolvendo cônjuges, companheiros, parentes até o terceiro grau, sócios, administradores e controladores.

Os regulamentos também trazem critérios para determinação do valor de mercado e preveem os procedimentos para impugnação dos valores de referência utilizados pela administração tributária.

5 Permuta de imóveis

Nas operações de permuta, apenas a parcela efetivamente relacionada ao imóvel permanece sujeita às regras específicas aplicáveis ao setor imobiliário, isto é, com a possibilidade de não incidência de IBS e CBS. Eventuais contraprestações em bens, direitos, serviços ou obrigações submetem-se ao regime regular de tributação do IBS e da CBS.

6 Operações de locação, cessão onerosa e arrendamento

Em relação à exploração de imóveis, o regulamento confirmou que a mera superação do limite anual de receita de R\$ 240 mil não é, por si só, suficiente para caracterizar a pessoa física como contribuinte.

Para o enquadramento, devem ser observados cumulativamente:

- O critério de receita;
- A exploração de mais de três imóveis distintos.

Além da análise do ano anterior, o regulamento também prevê hipótese de enquadramento da pessoa física no próprio ano-calendário, quando a receita com locação, cessão onerosa ou arrendamento superar em 20% o limite legal, esclarecendo que também é necessária operação com a quantidade mínima de imóveis exigida, isto é, mais de 3 imóveis distintos.

No caso de locação residencial de curta duração, assim entendida como aquela inferior a 90 dias, os regulamentos preveem redução de alíquota de 40%. Ainda assim, a pessoa física será considerada contribuinte apenas se observar, de forma cumulativa, os requisitos supracitados.

IBS e CBS no planejamento patrimonial com imóveis

7 Inscrição no CNPJ

Caso a pessoa física seja enquadrada como contribuinte do IBS e da CBS, será necessária, a partir de julho de 2026, a inscrição no CNPJ.

Essa exigência tem natureza cadastral e não altera o regime de tributação da pessoa física.

8 Cadastro Imobiliário Brasileiro

Também merece atenção o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), previsto na Lei Complementar nº 214/2025 e reiterado nos regulamentos. O CIB tem como objetivo atribuir um identificador único a cada imóvel, funcionando como um “CPF do imóvel”.

Sua finalidade é organizar e integrar dados em uma base única, facilitar o acompanhamento das operações e reforçar a capacidade de fiscalização no novo modelo tributário.

9 Período de transição e obrigações acessórias:

A partir de 1º de janeiro de 2026, os contribuintes estão obrigados a emitir documentos fiscais eletrônicos com destaque da CBS e do IBS, em linha com as orientações da Receita Federal e com o previsto pela Lei Complementar nº 214/2025.

Entretanto, o Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 1/2025, estabeleceu que não haverá aplicação de penalidades pela ausência de preenchimento dos campos relativos ao IBS e à CBS nos documentos fiscais até o primeiro dia do quarto mês subsequente à publicação da parte comum dos respectivos regulamentos.

Considerando que os regulamentos foram publicados em 30 de abril de 2026, conclui-se que, a partir de 1º de agosto de 2026, passa a ser plenamente exigível o cumprimento das obrigações acessórias relacionadas ao IBS e à CBS, inclusive com a possibilidade de aplicação de penalidades.

Nesse contexto, os contribuintes, inclusive as pessoas físicas que se qualifiquem como tal, deverão emitir notas fiscais com o destaque dos novos tributos, observada a alíquota simbólica total de 1% aplicável ao período de transição de 2026, distribuída da seguinte forma:

- **0,9%** de CBS;
- **0,1%** de IBS.

Por fim, importante destacar que a apuração realizada ao longo de 2026 possui caráter meramente informativo, não gerando efeitos financeiros. Assim, embora haja o destaque dos tributos nos documentos fiscais, não há exigência de recolhimento, desde que cumpridas as obrigações acessórias previstas na legislação aplicável.

IBS e CBS no planejamento patrimonial com imóveis

10 Implementação gradual da Reforma Tributária

A transição será gradual:

- **2026:** ano de teste, com início das obrigações acessórias e destaque simbólico dos tributos;
- **2027:** extinção do PIS e da COFINS, com substituição pela CBS;
- **2029 a 2032:** implementação progressiva do IBS, à razão de 10% ao ano, em substituição ao ICMS e ao ISS;
- **2033:** extinção do ISS e do ICMS, e entrada em vigor plena dos novos tributos.

11 Alíquotas e base de cálculo:

Ainda está pendente a definição das alíquotas do IBS e da CBS. No entanto, já se sabe que as operações imobiliárias estarão sujeitas a reduções de alíquota, nos seguintes percentuais:

- **70%** para locação, cessão onerosa e arrendamento;
- **40%** para locação de curto prazo;
- **50%** para alienação de imóveis.

Além disso, para apuração dos tributos, conforme requisitos legais, será possível o aproveitamento de créditos, bem como a aplicação de redutores de ajuste e redutores sociais, com o objetivo de conferir maior neutralidade e transparência à tributação das operações imobiliárias.

12 Próximos passos recomendados

Diante das mudanças destacadas, é recomendável que os contribuintes avaliem, desde já, os impactos dessas regras sobre suas operações, com foco na eficiência das estruturas atualmente adotadas e na necessidade de eventuais ajustes para adaptação ao novo ambiente tributário.

Nesse contexto, a equipe de Wealth Planning da XP permanece à disposição para apoiar na análise desses impactos e na construção de estratégias patrimoniais e sucessórias alinhadas aos novos parâmetros regulatórios, com visão integrada de eficiência, conformidade e preservação de valor ao longo do tempo.



Para informações:

4003-3710 (Capitais e regiões metropolitanas)
0800 880 3710 (Demais regiões)
55 11 4935 2701 (Para clientes no exterior)
0800 771 0101 (Deficientes auditivos ou de fala)

Reclamações:

SAC: 0800 77 20202
Ouvidoria: 0800 722 3710



Disclaimer:

Este material foi elaborado pela XP Investimentos CCTVM S/A (“XP Investimentos” ou “XP”), tem caráter meramente informativo, não constitui e nem deve ser interpretado como sendo consultoria jurídica e/ou fiscal, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento, sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Os prazos, taxas e condições aqui contidas são meramente indicativas. As informações contidas neste relatório foram consideradas razoáveis na data em que ele foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. A XP Investimentos não oferece nenhuma segurança ou garantia, seja de forma expressa ou implícita, sobre a integridade, confiabilidade ou exatidão dessas informações. Este relatório também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. Os instrumentos financeiros discutidos neste material podem não ser adequados para todos os investidores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira, legal, tributária, contábil e econômica de forma independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. A XP Investimentos não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material ou seu conteúdo. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. Este relatório é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamento da XP Investimentos, incluindo agentes autônomos da XP e clientes da XP, podendo também ser divulgado no site da XP. Fica proibida sua reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da XP Investimentos. A Ouvidoria da XP Investimentos tem a missão de servir de canal de contato sempre que os clientes que não se sentirem satisfeitos com as soluções dadas pela empresa aos seus problemas. O contato pode ser realizado por meio do telefone 0800 722 3710. Para maiores informações sobre produtos, tabelas de custos operacionais e política de cobrança, favor acessar o nosso site www.xpi.com.br



[youtube/XPPrivateBank](https://www.youtube.com/XPPrivateBank)



[linkedin/XPPrivateBank](https://www.linkedin.com/company/XPPrivateBank)