ESCRITÓRIO
Vivaldo Angelici

COMUNICADO AOS CLIENTES
Reforma Tributária
27/10/2026 | Mercado imobiliário

TERRENOS E LOTES

IBS e CBS na venda de terrenos e lotes

A Reforma Tributária estabelece regras específicas para a venda de imóveis por loteadoras e outros contribuintes sujeitos ao IBS e à CBS. Veja os principais pontos.



EMISSÃO DE NOTA FISCAL

NF-e ABI

MODELO 77

INÍCIO DA OBRIGATORIEDADE NO CRONOGRAMA OFICIAL

01/12/2026

Para alienação de imóveis por contribuintes sujeitos ao IBS/CBS, conforme o enquadramento. [1] [5]

O que fazer agora

1. Confirme com o fornecedor se o sistema está preparado para a **NF-e ABI**.
2. Confira os dados dos lotes, compradores, contratos e recebimentos.
3. Alinhe com o escritório o enquadramento e a parametrização. [2]

Atenção: esta data é da emissão do documento. A apuração e o recolhimento seguem as regras de cada período e regime.

Diferenciais e classificação tributária

CST	cClassTrib
200	**200046**
Código de Situação Tributária	Código de Classificação Tributária
Alíquota reduzida	**Operações com bens imóveis**

Classificação conforme a operação e o regime aplicáveis. [6]

Redutor de ajuste (art. 258): Valor de aquisição e acréscimos admitidos em lei, incluindo benfeitorias e infraestrutura quando cabíveis e comprovadas, atribuídos a cada lote.

Redutor social (art. 259): R$ 30.000,00 por lote **residencial**, utilizado uma única vez.

Atualização do redutor social: IPCA a partir de **16/01/2025**. O valor de R$ 30 mil é o valor nominal original. [3]

Tributação da venda de lotes

REGIME REGULAR

50% de redução nas alíquotas

No regime regular, as alíquotas de IBS e CBS aplicáveis à venda de imóveis são reduzidas em 50%. Essa redução é sobre as alíquotas, e não sobre o preço de venda.

A base de cálculo pode ser diminuída pelo redutor de ajuste, calculado conforme a legislação e atribuído a cada lote. Para lotes residenciais, também poderá ser aplicado o redutor social de R$ 30.000,00, atualizado pelo IPCA.

Na venda parcelada, os redutores são utilizados proporcionalmente em cada parcela recebida.

[3]

REGIME OPCIONAL

IBS e CBS de 3,65%

Loteamentos com pedido de registro realizado antes de 01/01/2029 poderão, atendidos os requisitos legais, optar pelo recolhimento conjunto de IBS e CBS de 3,65% sobre a receita bruta recebida.

Nesse regime não se aplicam os redutores de ajuste e social, nem os créditos do empreendimento. Por isso, a escolha deve ser avaliada antes da opção.

[3]

Contratos antigos e recebimentos

Para contratos de lotes residenciais com pagamentos iniciados antes de 2027, o cálculo proporcional dos redutores considera o valor total contratado, inclusive parcelas pagas antes de 2027. Isso não significa tributar retroativamente esses pagamentos.

[3]

Exemplo prático completo

Venda parcelada de lote residencial

Exemplo ilustrativo: preço do lote de R$ 120.000,00, redutor de ajuste legalmente apurado (custo) de R$ 60.000,00, redutor social nominal de R$ 30.000,00 e parcela recebida de R$ 1.200,00 (somente principal).

Para facilitar a demonstração, foram consideradas CBS de 9,4% e IBS de 18,6%, antes da redução de 50%. Essas alíquotas são hipotéticas e não representam as alíquotas oficiais de um determinado ano.

SIMULAÇÃO DIDÁTICA • ALÍQUOTAS HIPOTÉTICAS

DESCRIÇÃO	FÓRMULA / EXEMPLO	REF.	VALOR / RESULTADO
Preço total do lote	Valor da venda contratada	A	**R$ 120.000,00**
Redutor de ajuste do lote	Valor legalmente apurado (CUSTO)	B	**R$ 60.000,00**
Redutor social residencial	Valor nominal, sem IPCA	C	**R$ 30.000,00**
Parcela recebida (principal)	Valor da parcela	D	**R$ 1.200,00**
% do redutor de ajuste	B ÷ A = 60.000 ÷ 120.000	E	**0,5 ou 50,00%**
% do redutor social	C ÷ A = 30.000 ÷ 120.000	F	**0,25 ou 25,00%**
(−) Ajuste na parcela	D × E = 1.200 × 50%	G	**R$ 600,00**
(−) Redutor social na parcela	D × F = 1.200 × 25%	H	**R$ 300,00**
(=) Base tributável	D − G − H = 1.200 − 600 − 300	I	**R$ 300,00**
Alíquota CBS (hipotética)	Premissa do exemplo	J	**9,40%**
Alíquota efetiva da CBS	J × 50% = 9,40% × 50%	K	**4,70%**
Alíquota IBS (hipotética)	Premissa do exemplo	L	**18,60%**
Alíquota efetiva do IBS	L × 50% = 18,60% × 50%	M	**9,30%**
CBS sobre a parcela	I × K = 300 × 4,70%	N	**R$ 14,10**
IBS sobre a parcela	I × M = 300 × 9,30%	O	**R$ 27,90**
(=) TOTAL CBS + IBS	N + O = 14,10 + 27,90	P	**R$ 42,00**
Carga sobre a parcela	P ÷ D × 100 = 42 ÷ 1.200 × 100	Q	**3,50%**

Resultado: sobre a parcela de R$ 1.200,00, a base é R$ 300,00; CBS = R$ 14,10 e IBS = R$ 27,90, totalizando R$ 42,00 (3,50% da parcela).

Comparação: se houver opção válida pelo regime de 3,65%, a mesma receita bruta de R$ 1.200,00 gera R$ 43,80 de IBS e CBS juntos (1.200 × 3,65%), sem redutores e sem créditos.

Atenção: o exemplo não considera IPCA, juros, atualizações contratuais nem créditos. A apuração real depende do imóvel, do contrato, do período e do regime escolhido.



CIB e identificação dos imóveis

CIB significa **Cadastro Imobiliário Brasileiro**: é a identificação nacional de cada imóvel e reúne dados cadastrais na plataforma Sinter.

O CIB é a identificação nacional do imóvel. Para lotes urbanos antigos ou novos, confira o cadastro com a Prefeitura e consulte o Sinter. Nos municípios fora das capitais, a etapa de obrigatoriedade cadastral começa em janeiro de 2027. Para imóveis rurais, o procedimento ocorre pelo CNIR.

O marco de janeiro/2027 trata da integração cadastral dos demais municípios e órgãos estaduais aos sistemas. Confira a situação do lote com a Prefeitura. [4]

Consultar o CIB no Sinter

Link oficial da Receita Federal para informações e consulta ao CIB/Sinter.

O que a empresa deve providenciar

1. Conferir os dados de cada lote: finalidade, inscrição municipal, matrícula e CIB, quando disponível.
2. Organizar contratos, parcelas recebidas e valores dos redutores atribuídos a cada lote.
3. Verificar a situação do registro do loteamento, definir o regime tributário e preparar o sistema para a NF-e ABI.

Fontes oficiais

[1] Ato Conjunto RFB/CGIBS 4/2026, art. 1º, XVIII e § 1º
[2] Portal NF-e ABI: manuais e regras técnicas
[3] LC 214/2025, atualizada pela LC 227/2026: arts. 257 a 259, 261, 262 e 486
[4] Receita Federal: CIB e integração dos cadastros
[5] Receita Federal: cronograma dos documentos fiscais
[6] SVRS: classificação tributária, CST e cClassTrib
[7] Decreto 12.955/2026: regulamentação da CBS nas operações imobiliárias

Conte com nossa equipe fiscal
fiscal@escritoriovivaldo.com.br
(14) 3604-3030 | (14) 3438-3800

Conteúdo informativo. Comunicado de 27/10/2026, com fontes consultadas nesta data. A aplicação depende da operação e do regime da empresa.