

REFORMA TRIBUTÁRIA E AS OPERAÇÕES DE ALIENAÇÕES DE IMÓVEL: REDUTOR DE AJUSTE ESTÁTICO OU DINÂMICO?

Fabio Pereira da Silva

Advogado tributarista. Doutor e Mestre em Contabilidade pela Universidade de São Paulo.

Artigo recebido em 12.09.2025 e aprovado em 15.09.2025.

SUMÁRIO: 1 Introdução 2 O regime do redutor de ajuste na LC n. 214/2025 3 Redutores de ajuste estático e dinâmico 4 Há necessidade de contabilização do direito concernente ao redutor de ajuste? 5 Conclusões 6 Referências.

RESUMO: O presente artigo tem como desiderato analisar o regime jurídico do chamado "redutor de ajuste", previsto nos arts. 257 e 258 da LC n. 214/2025, criado para assegurar que o IBS e a CBS incidam apenas sobre o valor agregado em cada etapa das operações imobiliárias. A controvérsia central reside em saber se o redutor possui natureza estática ou dinâmica, questão que impacta diretamente na carga tributária e pode gerar indesejado contencioso. Com base em exemplos práticos e na lógica da não cumulatividade, conclui-se que a interpretação mais adequada é a estática, na qual se mantém o valor inicial corrigido monetariamente nas operações entre contribuintes, admitindo-se novo redutor apenas nas aquisições de não contribuintes. O estudo, de caráter exploratório, também examina o tratamento contábil, demonstrando que o redutor não se enquadra no conceito de ativo e, portanto, não deve ser reconhecido no balanço das empresas, ainda que possa ser divulgado em notas explicativas. Ao articular fundamentos jurídicos e contábeis, o trabalho busca contribuir para a segurança jurídica e oferecer subsídios práticos às empresas do setor imobiliário.

PALAVRAS-CHAVE: Redutor de ajuste. Reforma tributária. Neutralidade. Não cumulatividade. Ativo contábil.

TAX REFORM AND REAL ESTATE SALE TRANSACTIONS: STATIC VS. DYNAMIC TAX BASE ADJUSTMENT?

CONTENTS: 1 Introduction 2 The adjustment reduction regime in Law No. 214/2025 3 Static and dynamic adjustment reduction 4 Is there a need to account for the right concerning the adjustment reduction? 5 Conclusions 6 References.

ABSTRACT: This paper aims to analyze the legal regime of the so-called "tax base adjustment" (*redutor de ajuste*), provided for in Articles 257 and 258 of Complementary Law No. 214/2025, created to ensure that the IBS and CBS are levied only on the value added at each stage of real estate transactions. The central controversy lies in determining whether the adjustment is static or dynamic, a question that directly impacts the tax burden and may generate undesirable litigation. Based on practical examples and the logic of non-cumulative taxation, the paper concludes that the most appropriate interpretation is the static one, in which the initial value, monetarily adjusted, is maintained in transactions between taxpayers, with a new adjustment being admitted only in acquisitions from non-taxpayers. This exploratory study also examines the accounting treatment, demonstrating that the adjustment does not qualify as an asset and, therefore, should not be recognized in the company's balance sheet, although it may be disclosed in the notes to the financial statements. By articulating legal and accounting arguments, the work seeks to contribute to legal certainty and offer practical guidance to companies in the real estate sector.

KEYWORDS: Tax base adjustment. Tax reform. Neutrality. Non-cumulative taxation. Accounting asset.

1 INTRODUÇÃO

Com a aproximação da vigência da nova sistemática de tributação sobre o consumo, compreendida na chamada "reforma tributária", intensificam-se as discussões em torno da regulamentação contida na Lei Complementar n. 214/2025.

Referido instrumento legislativo conferiu às operações com bens imóveis um regime específico (Capítulo V do Título V), composto por diversas regras que, ao que se nota, têm o potencial de gerar controvérsias, em evidente afronta ao princípio da simplicidade previsto no § 3º do art. 145 da Constituição Federal.

Nesse cenário, uma das discussões que vêm ganhando relevância diz respeito ao chamado "redutor de ajuste", previsto nos arts. 257 e 258 da Lei Complementar n. 214/2025.

Sinteticamente, há dúvidas quanto à interpretação desses dispositivos legais, especialmente no que diz respeito à valoração do redutor de ajuste diante de sucessivas alienações de bens imóveis. Nesse contexto, destacam-se duas interpretações antagônicas: (i) o redutor permaneceria fixo, sem alteração em razão

de alienações subsequentes (**redutor estático**); ou (ii) seria atualizado a cada nova alienação (**redutor dinâmico**).

O objetivo deste artigo é cotejar essas possíveis interpretações e, ao final, responder concretamente à seguinte questão: **o redutor de ajuste tem caráter estático ou dinâmico?**

Cumpre esclarecer que o presente artigo possui natureza eminentemente exploratória, uma vez que se propõe à hercúlea tarefa de analisar a interpretação de dispositivo legal recentemente introduzido no ordenamento jurídico brasileiro. É evidente que não há posição jurisprudencial consolidada, tampouco produção doutrinária madura sobre o tema.

Consequentemente, mostram-se relevantes os estudos iniciais voltados à identificação de possíveis sentidos e do alcance prático da nova regra.

Não é pretensão, portanto, esgotar o tema ou apresentar resposta definitiva, mas sim apontar as possíveis divergências interpretativas, como é próprio de estudos exploratórios. De todo modo, essa opção epistemológica não impede que se apresente a interpretação que parece ser a mais alinhada com os objetivos do legislador, o que será feito ao responder à questão de pesquisa.

Espera-se que, após discussões aprofundadas nos âmbitos doutrinário e jurisprudencial, emerja uma interpretação que, se não alcançar consenso, ao menos se torne majoritária, ainda que não necessariamente coincida com a proposta apresentada neste trabalho.

A permanência de dúvidas sobre a interpretação do redutor de ajuste cria um cenário fértil que resultará em maior contencioso fiscal, especialmente considerando que há operações imobiliárias vultosas em que a aplicação do redutor de ajuste representará diminuição significativa da base de cálculo dos tributos incidentes em tais operações. Esse contexto, por si só, justifica a importância do presente artigo.

Em síntese, pretende-se contribuir de forma prática e didática para o debate, que certamente ainda perdurará por um período considerável, até que se obtenha um consenso sobre o assunto.

2 O REGIME DO REDUTOR DE AJUSTE NA LC N. 214/2025

O redutor de ajuste está previsto nos arts. 257 e 258 da LC n. 214/2025. Em especial, o *caput* do art. 257 estabelece que, a partir de 1º de janeiro de 2027, ele ficará vinculado a cada imóvel de propriedade de contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS.

A finalidade do redutor de ajuste é diminuir a base de cálculo do IBS e da CBS nas operações de alienação de bens imóveis, de modo que esses tributos incidam apenas sobre o valor agregado pelo contribuinte na operação específica. Com efeito, nas aquisições realizadas pelo contribuinte antes da vigência da reforma tributária, em tese houve a incidência de outros tributos que integraram o custo do imóvel, uma vez que, até então, não havia permissão para a apropriação de créditos pelo contribuinte (tributos cumulativos).

Dessa forma, hipoteticamente, se, nas operações realizadas pelos contribuintes após a vigência dos novos tributos, a base de cálculo fosse o valor integral da alienação, sem a aplicação de redutores, o IBS e a CBS incidiriam sobre parte do valor já objeto de tributação na sistemática anterior, criando uma situação de cumulatividade e contrariando os objetivos da reforma tributária.

Eventualmente, o legislador poderia ter estipulado um crédito presumido para permitir a recuperação desses resíduos tributários já incorporados ao custo do imóvel. Entretanto, entendeu-se por bem prever um redutor aplicado à base de cálculo, visando, como dito, à tributação apenas do valor agregado pelo contribuinte na etapa específica.

Exemplos concretos sempre são profícios para a melhor compreensão de questões jurídicas práticas: suponha-se um imóvel adquirido pelo contribuinte até 31 de dezembro de 2026, pelo valor de R\$ 1.000.000,00, e vendido em 2033 por R\$ 2.200.000,00. Como a LC n. 214/2025 estabelece que o redutor de ajuste deve ser atualizado pelo IPCA (§ 4º do art. 258 da LC n. 214/2025), considerando a data de sua constituição (neste exemplo, 1º de janeiro de 2017) até a data em que sejam devidos o IBS e a CBS incidentes sobre a alienação do bem, adota-se, para fins ilustrativos, uma atualização de 30%, resultando em um redutor de R\$ 1.300.000,00.

Portanto, a base de cálculo nessa alienação será de R\$ 900.000,00. Aplicando uma alíquota de 14% (equivalente a 50% de uma alíquota de referência de 28%) e desconsiderando outros créditos a que o contribuinte tenha direito, o valor devido de IBS e CBS será de R\$ 126.000,00. Para evidenciar a relevância do redutor de ajuste, basta observar que, na sua ausência, seriam devidos R\$ 308.000,00 a título de IBS e CBS (14% sobre R\$ 2.200.000,00).

Nota-se que, nesse caso, o valor do tributo incidiu justamente sobre o valor agregado pelo contribuinte (deduzido o valor da atualização pelo IPCA). Ademais, evitou-se uma cumulatividade indireta, pois os resíduos tributários integrantes do custo inicial do imóvel (R\$ 1.000.000,00), são eliminados pela exclusão desse valor da base de cálculo.

Pois bem! A controvérsia acerca do redutor de ajuste diz respeito à sua natureza: seria ele estático ou dinâmico? Isso tem um efeito significativo na carga tributária e pode gerar intenso contencioso quando o IBS e a CBS estiverem vigentes.

3 REDUTORES DE AJUSTE ESTÁTICO E DINÂMICO

O redutor estático corresponderia ao valor inicial apurado, que se manteria como montante fixo a ser deduzido nas alienações subsequentes. Retomando o exemplo anterior, esse redutor permaneceria, em futuras alienações, no valor de R\$ 1.000.000,00, admitindo-se apenas a sua atualização monetária na forma prevista em lei. Seria como uma “tatuagem” a acompanhar o imóvel nas alienações seguintes.

O critério dinâmico, por sua vez, consistiria na possibilidade de atualização do redutor (para além da atualização pelo IPCA) de acordo com o valor de cada nova alienação. No exemplo mencionado, em uma segunda venda, o redutor de ajuste passaria a ser de R\$ 2.200.000,00.

Poderia se sustentar que esse critério seria o mais “justo”, por resultar na tributação apenas do valor agregado na etapa seguinte da cadeia.

Todavia, com a devida vénia, diverge-se de eventual posição nesse sentido. É certo que a redação da lei poderia ser mais clara. A leitura dos arts. 257 e 258 da LC n. 214/2025 evidencia que as dúvidas são pertinentes e que, nesse ponto, o legislador efetivamente falhou em empregar uma técnica legislativa mais apurada.

Entretanto, entende-se que a interpretação mais adequada é a que conclui que o valor do redutor a ser reconhecido pelo adquirente do imóvel depende da condição de o alienante ser ou não contribuinte.

Isso porque, caso o alienante seja contribuinte e, portanto, a operação esteja regularmente sujeita à incidência do IBS e da CBS, o adquirente poderá se creditar dos tributos recolhidos e, quando vier a alienar o imóvel, o valor efetivamente devido refletirá a tributação apenas sobre o valor agregado, como é próprio de um regime plenamente não cumulativo.

O redutor de ajuste, por sua vez, busca viabilizar, na prática, um efeito semelhante ao do crédito presumido. A diferença é que isso ocorre por meio da redução da base de cálculo, obtida mediante a dedução do custo do imóvel proveniente de operações prévias oneradas por tributos que não geraram crédito ao adquirente.

Para tanto, a LC n. 214/2025 instituiu um valor inicial de redutor de ajuste, que consistirá, nos termos do art. 258:

- I – no caso de bens imóveis de propriedade do contribuinte em 31 de dezembro de 2026:
- ao valor de aquisição do imóvel atualizado nos termos do § 4º deste artigo; ou
 - por opção do contribuinte, ao valor de referência de que trata o art. 256 desta Lei Complementar;
- II – no caso de bens imóveis em construção em 31 de dezembro de 2026, à soma:
- do valor de aquisição do terreno, constante dos instrumentos mencionados na forma do § 1º do art. 254, atualizado nos termos do § 4º deste artigo; e
 - do valor dos bens e serviços que possam ser contabilizados como custo de produção do bem imóvel ou como despesa direta relacionada à produção ou comercialização do bem imóvel adquiridos anteriormente a 1º de janeiro de 2027, comprovado com base em documentos fiscais idôneos, atualizado nos termos do § 4º deste artigo;
- III – no caso de bens imóveis adquiridos a partir de 1º de janeiro de 2027, ao valor de aquisição do bem imóvel.

Nota-se que a leitura do art. 258, em especial de seu inciso III, parece conduzir à conclusão de que o redutor de ajuste possui natureza dinâmica, sendo modificado a cada nova alienação. Contudo, é equivocada a interpretação isolada desse dispositivo, que deve ser cotejado com o § 4º do art. 257, o qual estabelece:

§ 4º Na alienação do bem imóvel, o redutor de ajuste:

- será mantido com o mesmo valor e o mesmo critério de correção, no caso de o imóvel ser adquirido por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS;
- será extinto nos demais casos.

A leitura desse dispositivo, em especial, conduz às seguintes conclusões:

- inciso I ("mantido com o mesmo valor") somente se sustenta se interpretado como uma vinculação estática do redutor de ajuste em operações entre contribuintes;
- inciso II ("extinto nos demais casos") configura justamente o "gatilho" para a aplicação do inciso III do art. 258, referente às aquisições realizadas de não contribuintes, hipótese em que não há um valor inicial de redutor de ajuste atribuído ao imóvel.

Dizendo de outra forma, o art. 258 disciplina exclusivamente a formação do redutor de ajuste inicial ("o **valor inicial** do redutor de ajuste corresponde"), aplicável às hipóteses em que não existe redutor previamente vinculado ao imóvel. Nas aquisições subsequentes entre contribuintes, uma vez já atribuído o valor inicial do redutor, deve prevalecer o disposto no § 4º do art. 257, que impõe a manutenção do valor anteriormente fixado.

Desse modo, a partir de 1º de janeiro de 2027, quando um contribuinte adquirir um imóvel de um não contribuinte, ou seja, um imóvel que não possua redutor de ajuste previamente atribuído (já que este somente existe, nos termos do *caput* do art. 257, para imóveis de propriedade de contribuintes), ele será fixado pelo valor de aquisição, conforme dispõe o inciso III do art. 258.

Entretanto, caso o alienante seja contribuinte e, portanto, o imóvel já possua um redutor de ajuste a ele vinculado, esse mesmo montante será mantido¹ para a alienação subsequente para outro contribuinte, conforme dispõe o § 4º do art. 257.

Uma interpretação diversa, especialmente no sentido de que, a partir de 1º de janeiro de 2027, qualquer aquisição de imóveis geraria um novo redutor de ajuste correspondente ao custo, produziria um efeito que não parece ter sido almejado pelo legislador.

Cumpre registrar, todavia, que não se pretende aqui propor um debate acerca da prevalência da *mens legis* ("vontade da lei") ou da *mens legislatoris* ("vontade do legislador"). Primeiro, porque, como se demonstrará adiante, não se vislumbra divergência entre o que pretendeu o legislador e o que constou expressamente da lei, ainda que se reconheça a imperfeição do texto legislativo. Ademais, como adverte Lenio Luiz Streck (2010, p. 167), essa distinção revela-se hermeneuticamente inútil e, portanto, não contribui para a solução da questão de pesquisa ora examinada. A interpretação deve ser construída, em verdade, em consonância com os princípios fundamentais que orientam a reforma tributária, notadamente a neutralidade e a não cumulatividade.

Dessa forma, socorrendo-se aos ensinamentos de Carlos Maximiliano (2020, p. 143), ao discorrer sobre o elemento interpretativo teleológico, a interpretação deve ser conduzida em favor daquilo que a lei visou a proteger, e não em seu prejuízo. Portanto, dado estarmos diante de um tributo concebido para incidir apenas sobre o valor agregado em cada etapa, a neutralidade impõe a adoção da interpretação que assegure precisamente esse resultado.

Para demonstrar que tal interpretação se afasta do objetivo de uma verdadeira sistemática não cumulativa, que é normalmente tributar apenas o valor agregado em cada etapa, vejamos o exemplo a seguir. Para fins didáticos, desconsiderar-se-á a atualização pelo IPCA, bem como o fato de que a integralidade do IBS e da CBS somente será exigida a partir de 2033.

Um imóvel foi adquirido por um contribuinte em 31 de dezembro de 2026 pelo valor de R\$ 1.000.000,00, sendo este o redutor de ajuste inicial. Em 2027, o bem é alienado para outro contribuinte por R\$ 1.300.000,00. Nesse caso, a base

1. Reitera-se haver permissão de atualização monetária com o objetivo de refletir a perda inflacionária.

de cálculo corresponderá à diferença entre o valor da venda e o redutor de ajuste, ou seja, R\$ 300.000,00. Aplicando-se a alíquota de 14%, obtém-se IBS e CBS no valor de R\$ 42.000,00. Por sua vez, o adquirente registra o crédito dos valores recolhidos a título de IBS e CBS e, seguindo a interpretação do redutor de **ajuste dinâmico**, passa a considerar como novo redutor o valor de R\$ 1.300.000,00. Posteriormente, ao alienar o imóvel por R\$ 1.500.000,00, a base de cálculo será de R\$ 200.000,00 (resultado da subtração do redutor de ajuste do valor da venda). Aplicando-se novamente a alíquota de 14%, o montante devido de IBS e CBS nessa alienação será de R\$ 28.000,00.

Repare-se: a aquisição gerou um crédito de R\$ 42.000,00 e, a alienação, um débito de R\$ 28.000,00, resultando em saldo positivo de R\$ 14.000,00. Como consequência, a adição de valor nessa etapa não produziu incidência efetiva do tributo, contrariando os propósitos da neutralidade.

Simule-se, agora, a tributação aplicando-se a sistemática estática para o redutor de ajuste.

Um imóvel foi adquirido por um contribuinte em 31 de dezembro de 2026 por R\$ 1.000.000,00, sendo este o redutor de ajuste inicial. Em 2027, o bem é alienado para outro contribuinte por R\$ 1.300.000,00. Nesse caso, a base de cálculo corresponderá à diferença entre o valor da venda e o redutor de ajuste, ou seja, R\$ 300.000,00. Aplicando-se a alíquota de 14%, obtém-se IBS e CBS no valor de R\$ 42.000,00. Por sua vez, o adquirente registra o crédito dos valores recolhidos a título de IBS e CBS e, seguindo a interpretação do redutor de **ajuste estático**, mantém o redutor no valor de R\$ 1.000.000,00. Posteriormente, ao alienar o imóvel por R\$ 1.500.000,00, a base de cálculo será de R\$ 500.000,00 (resultado da subtração do redutor de ajuste do valor da venda). Aplicando-se a alíquota de 14%, o montante devido de IBS e CBS nessa operação será de R\$ 70.000,00.

Repare-se: a aquisição gerou um crédito de R\$ 42.000,00 e a alienação, um débito de R\$ 70.000,00, resultando em saldo a recolher de R\$ 28.000,00. Assim, o tributo incidiu exatamente sobre o valor agregado nessa etapa ($R\$ 200.000,00 \times 14\% = R\$ 28.000,00$), conforme se espera de um tributo plenamente não cumulativo.

Portanto, aderimos à interpretação de que o redutor de ajuste possui natureza estática. Assim, quando um contribuinte adquire um imóvel de outro contribuinte, deve registrar o mesmo redutor de ajuste originalmente vinculado ao bem, não sendo cabível atualizá-lo com base no custo de aquisição.

O custo de aquisição, entretanto, deverá ser registrado como redutor de ajuste inicial nas hipóteses em que um contribuinte adquirir, após 1º de janeiro

de 2027, um imóvel de não contribuinte, visto que, nessa situação, não há redutor de ajuste previamente vinculado ao bem² e, portanto, deverá ser registrado o custo de aquisição como valor inicial.

Essa interpretação parece se coadunar melhor com o princípio da neutralidade. Conforme expõe André Mendes Moreira (2023, p. 185), nos tributos do tipo “IVA” a neutralidade é assegurada justamente pela incidência apenas sobre o valor adicionado em cada etapa, sendo a não cumulatividade a forma de sua concretização operacional. Em linha semelhante, Dino Jarach (1996, p. 790) observa que a neutralidade de um imposto sobre vendas que incida em etapas sucessivas é obtida mediante a tributação do valor agregado, com alíquotas uniformes e sem exclusões, evitando-se a imposição cumulativa dos valores já tributados nas fases anteriores. Nessa mesma direção, Aliomar Baleeiro (2010, p. 490) esclarece que a técnica busca justamente evitar a superposição de incidências, de modo que o contribuinte suporte apenas o tributo incidente sobre o volume de vendas, deduzido o montante correspondente ao valor das compras.

André Mendes Moreira (2023, p. 47) acrescenta que a melhor forma de alcançar esse resultado é permitindo a compensação por meio da técnica “imposto contra imposto”, que admite a dedução do montante do tributo destacado na nota fiscal, o que simplifica o controle do crédito.

Isso não impede, entretanto, que se adote o ajuste da base de cálculo, excluindo-se do valor da venda o valor de aquisição, de modo que o tributo incida apenas sobre o valor acrescido em cada etapa³. No caso da reforma tributária, relativamente às operações de alienação imobiliária, o legislador adotou um método misto, justificado pela transição de um sistema eminentemente cumulativo para um amplamente não cumulativo.

Trata-se, a toda evidência, de um mecanismo atípico de operacionalização da não cumulatividade: diante da inexistência de créditos passíveis de registro relativamente aos tributos incidentes nas aquisições anteriores à reforma, instituiu-se o redutor de ajuste para neutralizar esses resíduos tributários e garantir a incidência apenas sobre o valor agregado. A mesma lógica aplica-se também às aquisições realizadas após a vigência da reforma, quando o alienante não

2. Afinal, o redutor é extinto quando a alienação é para não contribuinte, conforme estabelece o inciso II do § 4º do art. 257 da LC n. 214/2025.
3. André Mendes Moreira (2020, p. 74) esclarece que, em sentido estrito, o valor agregado sómente poderia ser apurado pelo método de adição, consistente na soma dos dispêndios do contribuinte para a produção de mercadorias e prestação de serviços, acrescidos do lucro. Entretanto, dadas as dificuldades práticas de implementação dessa sistemática, tornou-se usual a adoção de métodos subtrativos, prevalecendo a técnica “imposto contra imposto” sobre a de “base contra base”.

for contribuinte, hipótese em que igualmente não haverá crédito a ser registrado. Por outro lado, nas operações em que já há incidência do IBS e da CBS, com destaque em nota fiscal, o crédito é registrado para futura compensação, assegurando-se a preservação do redutor inicial vinculado ao imóvel.

Note-se que o legislador tampouco descuidou de outras situações em que, em virtude da transição entre o sistema atual e aquele advindo da reforma tributária, a neutralidade seria comprometida em razão da incidência do IBS e da CBS sobre parcela do custo de aquisição afetada por resíduos tributários remanescentes da sistemática de tributação anterior.

Cita-se, como exemplo, o caso dos bens de capital, cuja sistemática de garantia de neutralidade está consubstanciada nos arts. 406 e 407 da LC n. 214/2025. Sobre o tema, é relevante mencionar o estudo de Luís Eduardo Schoueri e Guiherme Galdino (2025), em que os autores defendem que referidos dispositivos buscam assegurar a neutralidade vertical na incidência do IBS e da CBS sobre a revenda de bens de capital adquiridos antes da vigência da reforma. Segundo os autores, trata-se de uma verdadeira isenção técnica, e não de um benefício fiscal, o que, a toda evidência, seria vedado segundo o art. 156-A, § 1º, X, da Constituição Federal.

Nesse sentido, tratando-se de um IVA típico, a neutralidade exige a incidência apenas sobre o valor agregado em cada etapa da cadeia, sem onerar valores já tributados e sem criar créditos artificiais que possam distorcer a carga efetiva. A interpretação dinâmica, ao permitir a redefinição do redutor a cada alienação, conduziria justamente a distorções na incidência, como o exemplo prático anterior demonstra, em possível afronta à neutralidade.

Reitera-se que não se ignora que o inciso III do art. 258 da LC n. 214/2025 pode gerar dúvidas interpretativas, conduzindo à conclusão de que, a partir de 1º de janeiro de 2027, o valor do redutor de ajuste seria renovado, aplicando-se o custo de cada nova alienação. Entretanto, como leciona Eros Roberto Grau (2005, p. 40), “o direito não se interpreta em tiras”, pois um texto desprendido do sistema jurídico não expressa qualquer significado. Essa advertência é ainda mais pertinente quando se está diante de um único dispositivo, que não pode ser isolado do veículo normativo que o introduziu no sistema.

Nessa linha, o inciso III do art. 258 da LC n. 214/2025 somente pode ser aplicado quando não houver redutor de ajuste anteriormente vinculado ao imóvel, o que ocorrerá apenas nas hipóteses em que a aquisição se der de alienante não contribuinte. Caso contrário, deverá prevalecer o disposto no inciso I do § 4º do art. 257.

Consequentemente, a interpretação de que o redutor de ajuste é estático não é apenas a mais compatível com uma suposta intenção do legislador e com o texto literal da lei, mas também a que melhor preserva a lógica estrutural da não cumulatividade do IBS e da CBS, em alinhamento com o princípio da neutralidade.

4 HÁ NECESSIDADE DE CONTABILIZAÇÃO DO DIREITO CONCERNENTE AO REDUTOR DE AJUSTE?

Uma segunda discussão que pode derivar do conceito do redutor de ajuste é sobre se ele se subsume ao conceito de ativo contábil, justamente por atribuir ao contribuinte o direito de reduzir a base de cálculo nas operações subsequentes, o que diminui o montante de IBS e CBS a ser recolhido. Caso essa resposta seja positiva, o contribuinte poderia registrar um ativo correspondente a esse direito.

A normatização contábil, mais especificamente o CPC 00 (R2), conceitua o ativo como "um recurso econômico presente controlado pela entidade como resultado de eventos passados" (COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS, 2019, p. 19).

Nesse passo, não nos parece que o "redutor de ajuste" gere um direito que seja controlado pela entidade, nos termos da normatização contábil, a qual estabelece que a "entidade controla um recurso econômico se ela tem a capacidade presente de direcionar o uso do recurso econômico e obter os benefícios econômicos que podem fluir dele" (COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS, 2019, p. 21).

Conforme lecionam Hendriksen e Van Breda (2012, p. 285), a definição de ativo pressupõe que a entidade detenha a capacidade de exercer o direito a ele subjacente. Nessa mesma linha, Alexsandro Broedel Lopes e Eliseu Martins (2005, p. 118) ressaltam que o elemento do "controle" assume papel central na conceituação do ativo.

No caso do redutor de ajuste, existem condições alheias à vontade do contribuinte, uma vez que a entidade depende de evento futuro incerto (alienação do imóvel) e de circunstâncias de mercado (valor de venda). Nessa medida, numa primeira análise, o contribuinte não possui a capacidade presente de direcionar o uso desse direito.

É verdade que, numa análise inicial, o redutor de ajuste poderia ser confundido com uma espécie de crédito presumido, já que ambos buscam atenuar a carga tributária e produzem efeito prático semelhante, como já se destacou anteriormente.

Contudo, há diferenças essenciais: o redutor possui uso restrito, condicionado à alienação do imóvel, e seu impacto integral somente se verifica quando a venda ocorre por valor superior ao custo de aquisição devidamente atualizado. Por isso, não é assegurado ao contribuinte um benefício econômico presente sob seu controle. Já o crédito presumido, em regra, possui aplicação ampla, permitindo a dedução direta de débitos tributários, independentemente da realização da venda ou do valor do ativo subjacente.

No caso do redutor de ajuste, isso é inviável. Em outras palavras, ele não apresenta as mesmas características de liquidez e disponibilidade de um crédito presumido, pois sua utilização integral depende de condições incertas, como a efetiva venda do imóvel por valor superior ao montante atualizado. Em síntese, o contribuinte não detém controle presente sobre o benefício econômico potencial associado ao redutor.

Na hipótese de o imóvel não ser alienado, o redutor não se realiza. Por sua vez, caso a venda ocorra por valor inferior ao redutor de ajuste, a redução da base aplica-se integralmente, mas o benefício econômico efetivo fica restrito ao valor da operação, e não à totalidade do redutor. Nota-se, portanto, que o redutor possui emprego restrito, não gerando benefício ao contribuinte quando a venda não ocorre ou sendo mitigado quando ocorre por valor inferior ao montante específico vinculado ao imóvel.

É relevante destacar que, especialmente em tempos recentes, têm sido frequentes imóveis que se valorizam em percentual inferior à inflação⁴. Nessas situações, torna-se incerto que uma venda subsequente ocorra por valor superior ao custo de aquisição atualizado. Assim, considerando que o legislador determinou a atualização monetária do redutor de ajuste por índices que refletem a inflação, será relativamente comum que determinadas alienações ocorram por valores inferiores ao montante do redutor.

É oportuno destacar que, além de ser corrigido pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo, o redutor de ajuste também é acrescido do ITBI e do laudêmio incidentes na aquisição do imóvel, bem como de outras despesas, como as contrapartidas de ordem urbanística e ambientais e os valores despendidos a título de outorga onerosa. Tais previsões, constantes do § 2º do art. 257 e do § 6º do art. 258 da LC n. 214/2025, reforçam a hipótese de que a alienação do imóvel não necessariamente ocorrerá por valor superior ao redutor de ajuste.

4. Conforme confirmado por notícias divulgadas pela imprensa especializada. Conferir, como exemplo, GRECCO, Igor. Imóveis valorizam menos que a inflação em 2025; entenda. **Money Times**, 19 maio 2025. Disponível em: <https://www.moneytimes.com.br/mercado-imobiliario-precos-dos-imoveis-ficam-abixo-da-inflacao-no-1t25-veja-detalhes-igd/>. Acesso em: 8 set. 2025.

Pode-se argumentar que a venda por um valor inferior ao redutor de ajuste não eliminaria o benefício. Entretanto, essa hipótese inviabiliza o cálculo do benefício econômico efetivo, impedindo sua correta mensuração. Um exemplo prático ajuda a esclarecer: uma empresa adquire um imóvel com redutor de ajuste fixado em R\$ 1.000.000,00. Aplicando-se a alíquota de 14% e partindo do entendimento de que se trata de um direito que se subsume ao conceito de ativo, registra-se um ativo de R\$ 140.000,00, correspondente ao benefício econômico que a redução da base de cálculo poderá proporcionar no futuro.

É certo que, no futuro, se alienar o imóvel por valor inferior ao montante do redutor atualizado, não haverá IBS e CBS a recolher, em razão da base de cálculo negativa. Nesse caso, porém, é impróprio afirmar que o benefício econômico usufruído pela empresa tenha sido de R\$ 140.000,00. Descartando a atualização monetária, se o imóvel for vendido, por exemplo, por R\$ 800.000,00, o benefício da aplicação do redutor será de apenas R\$ 112.000,00 ($14\% \times R\$ 800.000,00$)⁵.

Portanto, nota-se que há um elemento de incerteza que torna inadequado o registro do redutor como ativo em favor da empresa que detém o imóvel.

Novamente, é conveniente reiterar que a conclusão seria diversa se o legislador tivesse optado por permitir o registro de um crédito presumido. Isso porque, nesse caso, o direito seria exercido por meio de compensação com qualquer débito do tributo incidente sobre as operações do contribuinte. Em outras palavras, o contribuinte teria o controle do recurso econômico e, nessa condição, deveria registrá-lo como um ativo da entidade.

Dessa forma, considerando que o legislador optou por calibrar a base de cálculo dos novos tributos em tais operações e que nada assegura que esse potencial benefício seja efetivamente usufruído pelo contribuinte, o impacto nos fluxos de caixa futuros mostra-se incerto. Trata-se, portanto, de mero ajuste da base de cálculo, visando a refletir mais adequadamente a tributação sobre o valor agregado, e não de um benefício que se enquadre no conceito de ativo.

Conclui-se, portanto, que o redutor de ajuste não se subsume ao conceito de ativo e não deve ser reconhecido contabilmente no balanço das empresas proprietárias de bens imóveis.

Isso não impede, entretanto, que o contribuinte, por entender tratar-se de informação relevante para os usuários da informação contábil, divulgue em notas explicativas os respectivos redutores de ajuste vinculados aos bens imóveis de sua propriedade. Sugere-se, contudo, que, caso seja adotada essa prática, sejam divulgados apenas os valores atualizados do redutor vinculado a cada

5. Reitera-se que essa hipótese não será improvável, visto que o redutor será atualizado monetariamente, o que foi ignorado no exemplo, para fins didáticos.

imóvel, e não potenciais benefícios econômicos decorrentes da redução da carga tributária. Isso porque, como já exposto, o benefício econômico efetivo depende de fatores alheios ao controle do contribuinte.

5 CONCLUSÕES

A LC n. 214/2025 criou um regime específico para as operações imobiliárias. Dentre as disposições próprias desse regime, destaca-se a composição da base de cálculo das operações de alienação de bens imóveis. Foi criado um redutor de ajuste, a ser subtraído do valor de alienação, cujo objetivo é permitir a tributação apenas do valor agregado pelo contribuinte, sistemática própria dos tributos plenamente não cumulativos.

A questão que se propôs neste trabalho, de cunho exploratório, é: o redutor de ajuste tem caráter estático ou dinâmico?

Pelas razões explicitadas ao longo do presente trabalho, comprehende-se que o redutor de ajuste é, em regra, estático, prevalecendo o valor estabelecido inicialmente para cada imóvel. Assim, nas etapas subsequentes, o redutor de ajuste será mantido, como um histórico a perpassar diversas operações. Em outras palavras, o adquirente do imóvel terá direito a reduzir sua base de cálculo em valor correspondente ao redutor de ajuste inicial atualizado monetariamente e não em montante correspondente ao valor da aquisição.

O adquirente somente fará jus a um redutor de ajuste correspondente ao valor da aquisição nas hipóteses em que o alienante for um não contribuinte. Nesse caso, por não haver um redutor de ajuste vinculado ao imóvel, deve ser registrado um redutor de ajuste inicial, que corresponderá ao valor da aquisição, nos termos do inciso III do art. 258 c/c os incisos I e II do § 4º do art. 257 da LC n. 214/2025.

Ademais, não se pode ignorar o teor do § 3º do art. 257 da LC n. 214/2025, o qual expressamente prevê a aplicação do IPCA ao redutor de ajuste, considerando-se a data de sua constituição até a data da alienação. Esse dispositivo evidencia que o legislador já contemplou um mecanismo de atualização do redutor, de caráter meramente monetário, cujo intuito é compensar a perda do poder de compra da moeda. Essa constatação reforça a conclusão de que a natureza do redutor é estática, sendo mantido o valor inicial (corrigido monetariamente) nas alienações entre contribuintes.

Apesar da posição enfática, é preciso reiterar que não se pretendeu apresentar uma interpretação definitiva, isenta de críticas ou de eventuais revisões. Como é esperado diante de um novo diploma legislativo, a LC n. 214/2025 ainda

será objeto de escrutínio e de longos debates acerca da correta interpretação de seus dispositivos.

Inclusive, lamenta-se que o legislador não tenha sido mais claro sobre o tema, gerando controvérsias indesejáveis, especialmente em uma reforma tributária que buscava, justamente, primar pela simplicidade da tributação sobre o consumo.

À medida que se aprofunda a análise do texto da LC n. 214/2025, percebe-se que, embora haja avanços significativos, também existem diversos pontos nebulosos que demandarão esforço interpretativo hercúleo por parte dos operadores do direito, com potencial para gerar um indesejável contencioso tributário.

O redutor de ajuste parece ser um exemplo emblemático dessa situação!

6 REFERÊNCIAS

- BALEIRO, Aliomar. **Uma introdução à ciência das finanças**. 17. ed. rev. e atual. por Hugo de Brito Machado Segundo. Rio de Janeiro: Forense, 2010.
- COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **Estrutura conceitual para relatório financeiro**: CPC 00 (R2). Brasília, DF: CPC, 2019. Disponível em: <http://www.cpc.org.br>. Acesso em: 9 set. 2025.
- GRAU, Eros Roberto. **Ensaio e discurso sobre a interpretação/aplicação do direito**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2005.
- HENDRIKSEN, Eldon S.; VAN BREDA, Michael F. **Teoria da contabilidade**. 1. ed. 10. reimpr. São Paulo: Atlas, 2012.
- JARACH, Dino. **Finanzas públicas y derecho tributario**. 3. ed. reimpr. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1996.
- LOPES, Alexandre Broedel; MARTINS, Eliseu. **Teoria da contabilidade: uma nova abordagem**. São Paulo: Atlas, 2005.
- MAXIMILIANO, Carlos. **Hermenêutica e aplicação do direito**. 22. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2020.
- MOREIRA, André Mendes. **A não cumulatividade dos tributos**. 4. ed. rev. e atual. São Paulo: Noeses, 2020.
- MOREIRA, André Mendes. **Neutralidade, valor acrescido e tributação**. 3. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2023.
- SCHOUERI, Luís Eduardo; GALDINO, Guilherme. A neutralidade das regras transitórias no IBS e na CBS: o caso dos bens de capital. **Revista Direito Tributário Atual**, São Paulo, ano 43, n. 59, p. 755-781, 1. quadrim. 2025.
- STRECK, Lenio Luiz. *Voluntas legis versus voluntas legislatoris*: esclarecendo a inutilidade da distinção. **Revista Brasileira de Estudos Políticos**, Belo Horizonte, n. 101, p. 149-176, jan./jun. 2010.