

**ENTREVISTA** *Lei Complementar 214/2025 atribui responsabilidade solidária pelo recolhimento do IBS e da CBS, o que tem gerado preocupação*

# Mudanças fiscais aumentam responsabilidade dos leiloeiros

**OSNI MACHADO**

osni.machado@jornaldocomercio.com.br

A regulamentação da reforma tributária começa a provocar mudanças importantes em setores que até então operavam sob modelos mais simplificados de responsabilidade fiscal. Entre eles está o mercado de leilões judiciais e extrajudiciais, que passa a conviver com novas exigências envolvendo recolhimento de tributos, fiscalização eletrônica e ampliação das responsabilidades dos agentes envolvidos nas operações. A Lei Complementar 214/2025 atribui aos leiloeiros responsabilidade solidária pelo recolhimento do IBS e da CBS, o que tem gerado preocupação no setor devido aos riscos financeiros e operacionais.

Vice-presidente de Controle Interno do Conselho Regional de Contabilidade do Rio Grande do Sul (CRCRS) e coordenador do Grupo de Trabalho de Assuntos sobre a Reforma Tributária da entidade, Gustavo Ferres da Silveira destaca que o novo cenário exigirá mais governança, tecnologia e planejamento tributário. Segundo ele, a atuação do contador ganha ainda mais relevância diante das exigências de compliance e controle fiscal nas operações de leilão. O entrevistado detalha mais o assunto em entrevista ao Jornal do Comércio.

**JC Contabilidade - O que significa, na prática, a responsabilidade solidária atribuída aos leiloeiros?**

**Gustavo Ferres da Silveira** - Significa que o leiloeiro oficial não é mais apenas um mandatário que aproxima as partes. A LC 214/2025 o coloca como responsável pelo recolhimento do IBS e da CBS devidos na operação. Caso o tributo não seja pago, o fisco poderá cobrar o valor diretamente do patrimônio do leiloeiro, independentemente de ele ter recebido apenas sua comissão. É uma mudança sensível porque o leiloeiro tradicionalmente atua como mandatário operacional da alienação, e não como contribuinte direto da operação econômica.

**Contab - Por que essa mudança tem gerado preocupação entre os profissionais do setor?**

**Silveira** - Pelo descompasso financeiro. A comissão do

leiloeiro é significativamente menor que as alíquotas somadas de IBS e CBS. Assumir a responsabilidade sobre o valor total do tributo de uma venda de milhões de reais representa um risco de insolvência para o profissional, caso ocorram erros no fluxo de retenção ou inadimplência do contribuinte principal.

**Contab - O arrematante também passa a ter novas obrigações tributárias?**

**Silveira** - Sim. O arrematante deve verificar se o preço de arrematação inclui ou não os novos tributos. Além disso, se ele for contribuinte, precisará observar as regras para apropriação de créditos, que agora dependem do efetivo recolhimento do tributo na etapa anterior. A tendência é que a arrematação deixe de ser analisada apenas sob o aspecto patrimonial e jurídico e passe a exigir uma verdadeira due diligence tributária prévia (ou diligência prévia). Dependendo da operação, o adquirente poderá ter obrigações acessórias adicionais e necessidade de comprovação documental para fins de crédito tributário.

**Contab - Empresas que arrematam bens poderão aproveitar créditos tributários?**

**Silveira** - Sim, esse é um dos pilares do novo sistema: a não cumulatividade. A empresa que arremata um bem para sua atividade econômica poderá creditar-se do IBS e da CBS incidentes na operação. Contudo, o crédito só será plenamente aproveitável se houver o cumprimento das obrigações acessórias e o recolhimento eletrônico for devidamente processado, desde que atendidos os requisitos legais e que a operação seja considerada tributada dentro do novo modelo.

**Contab - Como o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) passa a influenciar os leilões?**

**Silveira** - O CIB será a "identidade única" do imóvel. Ele permitirá ao leiloeiro e ao fisco identificar o histórico do bem, redutores de ajuste, como depreciação ou regimes diferenciados, além da base de cálculo precisa. É uma ferramenta de controle que reduz a evasão, mas aumenta a complexidade burocrática pré-leilão. Na prática, o CIB deverá se transformar em um instru-

mento essencial de auditoria prévia para leiloeiros, arrematantes e assessorias jurídicas e contábeis.

**Contab - Quais cuidados os arrematantes deverão adotar antes de participar de um leilão?**

**Silveira** - A due diligence agora é fiscal. É preciso analisar se o edital prevê a incidência de IBS e CBS por fora do lance ou se o valor é "full". Também deve-se checar a situação cadastral do alienante no CIB, no caso de imóveis, para evitar surpresas com a base de cálculo. Assim, será importante verificar eventual incidência de IBS e CBS, possibilidade de aproveitamento de créditos, regularidade cadastral no CIB, riscos de passivos tributários, enquadramento da operação na nova legislação e documentação fiscal disponível.

**Contab - Existe o risco de encarecimento dos leilões com a nova tributação?**

**Silveira** - Sim. Embora o IBS e a CBS visem substituir tributos antigos, a incidência direta sobre a alienação de bens em leilão, somada ao ITBI, que permanece, pode elevar a carga tributária total, especialmente em imóveis novos ou de empresas, reduzindo a atratividade do lance.

**Contab - A responsabilidade solidária pode inviabilizar economicamente a atividade dos leiloeiros?**

**Silveira** - Existe esse risco real. Sem mecanismos de proteção ou seguros de responsabilidade civil específicos, muitos leiloeiros podem evitar certas praças ou exigir garantias prévias, o que trava a liquidez do mercado de ativos judiciais e extrajudiciais. O grande debate do setor é justamente a proporcionalidade da responsabilidade atribuída ao leiloeiro. Se ele responder por tributos de operações sobre as quais não possui controle efetivo, o risco operacional pode se tornar excessivo.

**Contab - A medida já enfrenta críticas no meio jurídico?**

**Silveira** - Fortes críticas. Alega-se que a responsabilidade solidária deve ser restrita a quem possui relação pessoal e direta com o fato gerador. O leiloeiro é um auxiliar da Justiça, ou mandatário, e puni-

pelo não pagamento do imposto do alienante fere o princípio da capacidade contributiva e da proporcionalidade.

**Contab - Os leilões judiciais e extrajudiciais serão afetados da mesma forma?**

**Silveira** - Não exatamente. Nos judiciais, a retenção tende a ser controlada pelo juízo, via guia de depósito. Nos extrajudiciais, a responsabilidade do leiloeiro é mais exposta, pois ele gera o fluxo financeiro da venda diretamente com o comitente vendedor e o comprador.

**Contab - Qual deverá ser o principal desafio do setor durante a transição para o novo modelo tributário?**

**Silveira** - A adaptação tecnológica e a capacitação. O sistema de split payment, ou pagamento segregado, exigirá que os sistemas dos leiloeiros estejam integrados ao comitê gestor do IBS e CBS em tempo real para garantir que o tributo seja retido no

ato da liquidação do lance.

**Contab - O papel do contador neste cenário?**

**Silveira** - O contador torna-se indispensável. Ele não fará apenas a apuração posterior, mas o planejamento prévio do leilão. Sem um suporte contábil para calcular o impacto do IBS e CBS e validar os créditos, tanto o leiloeiro quanto o arrematante estarão operando no escuro, sob alto risco fiscal. Mais do que cumprir obrigações acessórias, o contador passa a atuar como agente de inteligência tributária e mitigação de risco. Assim, o mercado de leilões continuará sendo extremamente relevante no Brasil, mas entrará em uma nova fase, muito mais técnica, regulada e dependente de governança tributária. Quem estiver preparado em termos de compliance, tecnologia e assessoria especializada terá vantagem competitiva significativa nesse novo cenário.



Silveira destaca que o contador se torna indispensável não apenas na apuração posterior como também no planejamento prévio do leilão