

Reforma Tributária e o Setor Imobiliário: Principais Impactos e Novas Diretrizes

Com as inúmeras mudanças previstas na **Reforma Tributária do Consumo**, a partir de **01/01/2026** o **Documento Fiscal Eletrônico** terá um papel essencial na transição para o **novo sistema de tributos**. Isso significa que o **setor imobiliário** também precisará se **adaptar a essas mudanças** e às **novas exigências eletrônicas**.

Os **documentos fiscais eletrônicos** passarão a ser adotados para **todas as operações**, incluindo a **venda de imóveis** e as **locações**. A **locação de bens móveis e imóveis**, por se tratar de fato gerador do **IBS/CBS** (e não do **ISSQN**), será autorizada, em âmbito nacional, a utilizar a emissão de **Documento Fiscal Eletrônico** tanto por **emissores públicos** — como o **Portal de Gestão NFS-e – Contribuinte** — quanto por **ERPs privados**.

Além disso, foram instituídos **novos códigos específicos** para as operações de locação, cujo uso será **obrigatório a partir de janeiro de 2026**:

- **99.03.01 — Locações de Bens Imóveis**
- **99.04.01 — Locações de Bens Móveis**

Locação de Imóveis por Empresas: O que Muda com a Reforma Tributária?

A substituição dos tributos **PIS, Cofins, IPI, ICMS e ISS** pelo novo **IVA Dual** — composto pela **CBS** (Contribuição sobre Bens e Serviços) e pelo **IBS** (Imposto sobre Bens e Serviços) — representa uma mudança estrutural relevante no sistema tributário nacional. Essa transição poderá gerar um **potencial aumento da carga tributária**, cuja **alíquota total** estimada poderá alcançar **até 28%**.

Em **2026**, ocorrerá o **ano-teste** da CBS e do IBS. As alíquotas de **0,90% (CBS)** e **0,10% (IBS)** serão **compensáveis** com o PIS e a Cofins. Entretanto, o **recolhimento dos novos tributos poderá ser dispensado** caso o contribuinte **cumpra integralmente as obrigações acessórias** previstas para o período.

Durante esta fase de testes, as **alíquotas poderão ser reduzidas**, de acordo com os **tratamentos tributários específicos aplicáveis**, sempre respeitando as **respectivas bases de cálculo**. As **operações imobiliárias** estão incluídas entre as **atividades sujeitas a esses regimes especiais**, podendo ser aplicadas **reduções de 50% ou 70%**, conforme previsto na **alínea “a” do inciso III do artigo 348 da referida Lei Complementar**.

No que se refere à **atividade de locação de imóveis próprios**, a LC 214/2025 estabelece um **redutor de 70% na alíquota do IVA**, com benefício para empresas com receita anual de até R\$ 120 mil. Na tabela abaixo, apresentamos uma **memória de cálculo** comparando a **receita de locação no sistema atual** e a **receita após a reforma**, considerando o **redutor de 70%**.

Operação	Situação Atual	Após a Reforma Tributária
Locação realizada por Pessoa Jurídica (PJ)	11,33%	13,89% a 19,28%
Locação realizada por PJ com faturamento anual de até R\$ 120 mil	8,93%	13,68%

Mesmo com o **redutor**, a **carga tributária deve aumentar** em relação ao **regime atual**. Por isso, é **importante analisar estratégias de reorganização tributária e patrimonial** de acordo com a **nova legislação**.

Locação realizada por Pessoa Jurídica (PJ) — Atualmente	
Valor Locação:	R\$ 90.000,00
(+) IPTU	R\$ 2.500,00
(+) Condomínio	R\$ 600,00
(-) Intermediação 5%	-R\$ 4.500,00
Valor Recebido:	R\$ 88.600,00
Tributos sobre a Operação	
PIS	0,65%
COFINS	3,00%
IRPJ	4,80%
CSLL	2,88%
Total:	11,33%
Base de cálculo:	R\$ 90.000,00
Tribação (Alíquota Efetiva)	11,33%
Valor a Recolher:	R\$ 10.197,00

Locação realizada por Pessoa Jurídica (PJ) — Pós Reforma

Comercial (não residencial): usado para atividade econômica, comercial ou profissional.

Valor Locação:	R\$ 90.000,00
IBS/CBS (IVA Dual) 28% (-) 70% Red.	8,40%
IBS/CBS Repassado	R\$ 7.560,00
Valor Total Locação → Fatura IBS/CBS por Fora:	R\$ 97.560,00
Tributos sobre a Operação	
IBS/CBS (IVA Dual) Redução de 70%	8,40%
Débito IBS/CBS	R\$ 8.195,04
Créditos do IBS e CBS (Despesas)	R\$ 420,00
Créditos do IBS e CBS (Intermediação)	R\$ 1.260,00
IBS/CBS a Recolher → Débito (-) Crédito:	R\$ 6.515,04
IRPJ	4,80%
CSLL	2,88%
IBS/CBS	7,24%
Tribação (Alíquota Efetiva)	14,92%

Locação realizada por Pessoa Jurídica (PJ) — Pós Reforma

Contrato Residencial: usado para moradia.

A → Valor Locação — 10 Residências:	R\$ 30.000,00
B → (-) Redutor Social — 10 Residências	R\$ 6.000,00
Base de Cálculo [A (-) B]:	R\$ 24.000,00
IBS/CBS (IVA Dual) 28% (-) 70% Red.	8,40%
IBS/CBS Repassado	R\$ 2.016,00
Valor Total Locação → Fatura IBS/CBS por Fora:	R\$ 32.016,00
Tributos sobre a Operação	
IBS/CBS (IVA Dual) Redução de 70%	8,40%
Débito IBS/CBS	R\$ 2.016,00
Créditos do IBS e CBS (Despesas)	R\$ 268,80
Créditos do IBS e CBS (Intermediação)	R\$ 420,00
IBS/CBS a Recolher → Débito (-) Crédito:	R\$ 1.327,20
IRPJ	4,80%
CSLL	2,88%
IBS/CBS	4,42%
Tribação (Alíquota Efetiva)	12,10%

Perguntas e Respostas — Setor Imobiliário na Reforma Tributária

1. Durante 2026, quais serão as alíquotas de IBS e de CBS no regime específico dos imóveis?

Resposta:

Na fase de testes, ao longo de 2026, aplicam-se as alíquotas de **0,1% para IBS** e **0,9% para CBS**, conforme os artigos 343 e 346 da Lei Complementar nº 214/2025.

É importante destacar que podem ser aplicadas **reduções de alíquotas de 50% ou 70%** sobre as operações imobiliárias submetidas ao regime específico, conforme a alínea "a" do inciso III do artigo 348 da mesma Lei Complementar.

2. Na locação de imóveis, quais serão as alíquotas de IBS e CBS a partir de 2027?

Resposta:

Depende do regime adotado:

- Para contratos que atendam aos critérios do **artigo 487 da Lei Complementar nº 214/2025**, durante a vigência do contrato (ou até 31/12/2028 para imóveis residenciais), a alíquota será de **3,65%**.
- Para os demais casos, no regime regular com tributação específica, a alíquota padrão de IBS e CBS (ainda a ser definida) será **reduzida em 70%**, conforme o parágrafo único do artigo 261 da mesma lei.

3. Haverá aumento da carga tributária para empresas que alugam imóveis?

Resposta:

Sim. Para pessoas jurídicas (PJ) que realizam locação de imóveis próprios, mesmo considerando a redução de 70% da alíquota do IVA para empresas com receita anual de até R\$ 120 mil, **haverá aumento da tributação.**

4. Quais ações devo tomar ainda em 2025 para aproveitar o benefício do IVA DUAL Simplificado?

Resposta:

O regime simplificado permite que a **receita bruta recebida seja tributada pelo IBS e CBS com alíquota de 3,65%**, seguindo exclusivamente o artigo 487 da Lei Complementar nº 214/2025 e seus §§ 2º, 3º e 8º.

Critérios para reduzir a alíquota para 3,65%:

- **Contratos não residenciais** registrados em cartório até 31/12/2025, pelo prazo original do contrato;
- **Contratos residenciais** firmados até 16/01/2025, com comprovação por firma reconhecida, assinatura eletrônica ou pagamento do aluguel, válidos até 31/12/2028 ou até o fim do contrato original.

5. Quem pode optar pelo regime simplificado (alíquota de 3,65%)?

• Contratos comerciais (não residenciais):

- Firmados até 16/01/2025;
- Comprovados por firma reconhecida ou assinatura eletrônica;
- Registrados em cartório até 31/12/2025 ou enviados à Receita Federal e ao Comitê Gestor do IBS;
- Válidos até o término do prazo original do contrato.

• Contratos residenciais:

- Firmados até 16/01/2025;
- Comprovados por firma reconhecida, assinatura eletrônica ou pagamento do aluguel;
- Válidos até 31/12/2028 ou até o fim do prazo original do contrato.

6. Como funciona a tributação no regime simplificado?

- **Alíquota única:** 3,65% sobre a receita bruta recebida;
- Inclui: aluguel, receitas financeiras e variações monetárias ligadas ao contrato;
- **Pagamento definitivo:** não há restituição ou compensação;
- **Sem créditos:** não há aproveitamento de créditos de IBS ou CBS.

7. E para pessoas físicas que alugam imóveis?

Resposta:

Proprietários pessoa física que:

- Recebem mais de **R\$ 240 mil por ano**, e
- Possuem **mais de três imóveis alugados**,
*estarão sujeitos à incidência de **IVA de 8,40%**, além da alíquota atual de **27,50%**.*

- Valor de R\$ 240 mil será atualizado mensalmente pelo **IPCA** a partir de janeiro de 2025

- Devem estar presentes **dois requisitos para a equiparação da Pessoa Física a contribuinte do IBS/CBS:**

(a) locação ou arrendamento acima de R\$ 240 mil; e

(b) possuir 4 imóveis ou mais.

A Reforma permite que pessoas físicas locadoras de imóveis próprios se tornem contribuintes da CBS e do IBS. Assim, é essencial avaliar alternativas de planejamento, como reorganização patrimonial ou constituição de pessoa jurídica.

8. Quando é possível aplicar o redutor social de R\$ 600,00 na base de cálculo do IBS e da CBS em operações imobiliárias?

Resposta:

O redutor de **R\$ 600,00 por imóvel** pode ser deduzido na **locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóvel residencial**, limitado à base de cálculo.

A Lei Complementar nº 214/2025 define imóvel residencial como a unidade urbana ou rural destinada e ocupada para moradia.

O valor do redutor será **atualizado mensalmente pelo IPCA**.

9. O que muda para locações de curta temporada (como Airbnb)?

Resposta:

A tributação será maior, pois o **redutor do IVA será de apenas 40%**.

•**PJ**: de 11,33%–14,53% passa para 24,56%–26,76%

•**PF**: até 27,50% passa para até 44,30%

Observação: despesas operacionais (limpeza, manutenção, mobiliário, comissões) podem ser aproveitadas como crédito no regime não cumulativo, reduzindo o impacto tributário.