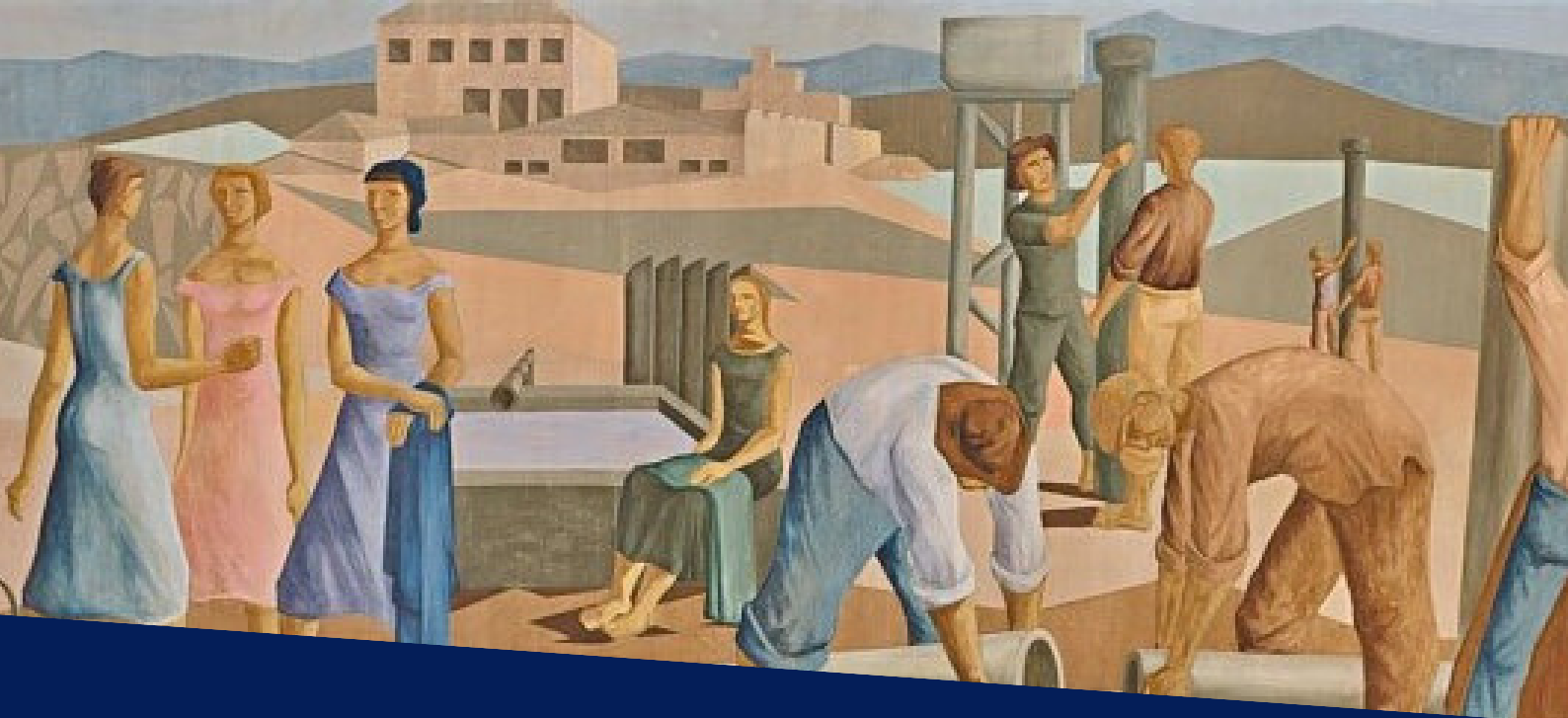




IBS E CBS: IMPACTOS NAS LOCAÇÕES DE IMÓVEIS

JANEIRO 2026

BEATRIZ BUENO DE MORAES GOMES DE SÁ
E FELIPE KNEIPP SALOMON

LEVY & SALOMÃO
ADVOGADOS

A reforma tributária, instituída pela Emenda Constitucional n. 132/2023 e regulamentada pelas Leis Complementares n.s 214/2025 e 227/2026, alterará profundamente a tributação do consumo no Brasil e terá impactos significativos no setor imobiliário.

O IBS (de competência estadual e municipal) e o CBS (de competência federal) substituirão ICMS, ISS, PIS, COFINS, IPI e IOF-Seguros. Os novos tributos terão cobrança simplificada (quando comparado com o atual regime), base ampla de incidência, critérios unificados de cálculo e, de regra, serão cobrados de forma destacada do preço. Essas mudanças trarão maior transparência e eficiência ao sistema.

No setor imobiliário, os impactos são significativos. Pessoas físicas podem se sujeitar à nova tributação, de forma análoga às pessoas jurídicas. Por sua vez, a cobrança destacada ao IBS/CBS impactará diretamente no preço do aluguel, o que exigirá renegociação para preservação de margem (na ponta do locador) e controle de custo (na ponta do locatário).

Este guia apresenta, de forma objetiva, os principais efeitos da reforma nas locações imobiliárias, incluindo a incidência específica em operações de locação, o regime de transição e as oportunidades que surgem com o novo modelo tributário.



PARA A PESSOA FÍSICA LOCADORA

Quem passa a pagar o IBS/CBS?

A pessoa física passa a recolher IBS/CBS quando, no ano-calendário anterior, preencher as duas condições abaixo:

- Auferir receita anual com locação de imóveis e com locação de imóveis residencial por curta temporada acima de R\$ 240 mil; e
- Efetuar operações de locação de imóveis e locações de imóveis residenciais por curta temporada tendo por objeto mais de três imóveis.

Obs.1: se a receita total do ano corrente ultrapassar o limite em 20% (R\$ 288 mil), o contribuinte passa, no ano-calendário corrente, a ser tributado.

Obs.2: os valores referidos serão atualizados mensalmente pelo IPCA desde janeiro de 2025.

Como será cobrado?

O IBS/CBS incidirá sobre todo o valor da locação, incluindo juros e correção monetária, com redução de 70% na alíquota padrão (e.g.: sendo a alíquota padrão do IBS/CBS de 28%, alíquota incidente na locação será de 8,4%).

O que pode ser deduzido?

Da base de cálculo podem ser deduzidos:

- IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel;
- Condomínio e emolumentos cartorários; e
- Redutor social de R\$ 600,00 (atualizado pelo IPCA desde 01/2025) em locações residenciais.

Em resumo: A tributação, sobre o consumo, que antes não atingia locações realizadas por pessoas físicas, agora alcança locadores com maior número de imóveis e de receita, exigindo planejamento financeiro e acompanhamento contábil constante.

PARA A PESSOA JURÍDICA LOCADORA

Quem se enquadra?

Toda receita com locação de imóveis auferida por empresa será tributada pelo IBS/CBS, mesmo que a locação não seja da atividade principal da empresa.

Como será cobrado?

A cobrança segue o regime regular, com redução de 70% na alíquota padrão, aplicada sobre o valor total da locação.

O que pode ser deduzido?

As mesmas deduções referidas acima com relação à pessoa física (IPTU, taxas, condomínio, emolumentos e redutor social) podem ser abatidas da base de cálculo.

Em resumo: A tributação de locações empresariais será uniforme e mais abrangente, exigindo planejamento fiscal cuidadoso.



Imagem: Pixabay

PARA A LOCAÇÃO RESIDENCIAL DE CURTA TEMPORADA POR PESSOA FÍSICA

O que é?

São locações residenciais de até 90 dias consecutivos, como as realizadas por meio de plataformas digitais ou para turismo.

Como será tributada?

Essas operações serão tratadas como serviços de hotelaria, com redução de 40% na alíquota padrão (e.g.: sendo a alíquota padrão do IBS/CBS de 28%, alíquota incidente será de 16,8%). O imposto incide no momento do pagamento, sobre o valor total da locação.

Quem é contribuinte?

Devem ser empregados os mesmos critérios aplicáveis à pessoa física locadora. A pessoa física será contribuinte quando, no ano-calendário anterior, atender às duas condições abaixo:

- Auferir receita anual com locação de imóveis e com locação de imóveis residencial por curta temporada acima de R\$ 240 mil; e
- Efetuar operações de locação de imóveis e locações de imóveis residenciais por curta temporada tendo por objeto mais de três imóveis.

Obs.1: se a receita total do ano corrente ultrapassar o limite em 20% (R\$ 288 mil), o contribuinte passa, no ano-calendário corrente, a ser tributado.

Obs.2: os valores referidos serão atualizados mensalmente pelo IPCA desde janeiro de 2025.

Em resumo: Locações de curta temporada serão tributadas como serviços de hotelaria. Pessoas físicas que atuam com frequência nesse mercado devem atentar às novas exigências fiscais.

PARA A LOCAÇÃO RESIDENCIAL DE CURTA TEMPORADA POR PESSOA JURÍDICA

Quem se enquadra?

Toda receita de locação de imóvel residencial por curta temporada auferida por empresa será tributada pelo IBS/CBS, mesmo que a locação não seja da atividade principal da empresa.

Como será tributada?

Essas operações serão tratadas como serviços de hotelaria, com redução de 40% na alíquota padrão. O imposto incide no momento do pagamento, sobre o valor total da locação.

REGIME DE TRANSIÇÃO

Quando se aplica?

O regime especial vale para contratos por prazo determinado firmados até 16/01/2025, observado o seguinte:

- Locações **não** residenciais: regime se aplica até o fim do contrato, desde que ele tenha sido registrado em cartório (de imóveis ou títulos) até 31/12/2025 ou disponibilizados à Receita Federal e ao Comitê Gestor do IBS. Prova da data em que firmado é feita por (i) reconhecimento de firma ou (ii) assinatura eletrônica.
 - **Obs.:** A Receita Federal e o Comitê Gestor ainda não disciplinaram a forma por meio da qual os contratos seriam disponibilizados. O tema deve ser regulamentado no início de 2026.
- Locações residenciais: regime se aplica até o fim do contrato ou até 31/12/2028, o que ocorrer primeiro. Não há exigência de registro do contrato. Prova da data em que firmado é feita por (i) reconhecimento de firma; (ii) assinatura eletrônica; ou (iii) pela comprovação do pagamento do primeiro mês da locação (pagamento deve ter ocorrido até o último dia do mês subsequente ao do primeiro mês do contrato).

REGIME DE TRANSIÇÃO

Qual é a regra tributária?

Durante o período de transição, aplica-se alíquota fixa de IBS/CBS de 3,65% sobre a receita bruta, sem direito à tomada de créditos de IBS/CBS.

O que avaliar?

Em alguns casos, o regime de transição pode resultar em maior carga tributária. O regime regular pode se mostrar mais vantajoso, especialmente entre 2027 e 2028, quando apenas a CBS será cobrada. Supondo que a alíquota da CBS seja de 10%, com o redutor de 70%, a carga final seria de 3%, com direito à tomada de crédito.

Em resumo: O regime de transição oferece previsibilidade temporária, mas exige avaliação cuidadosa de cada contrato para garantir a melhor escolha fiscal.

EMIÇÃO DE DOCUMENTO FISCAL ELETRÔNICO

O que muda?

A partir de 2026, todo locador contribuinte do IBS/CBS deverá emitir documento fiscal eletrônico para cada operação de locação. Trata-se de uma exigência inédita para o setor imobiliário.

Inscrição da Pessoa Física no CNPJ

Comunicado Conjunto da Receita Federal e do Comitê Gestor de 12/2025 informa que a pessoa física contribuinte do IBS/CBS terá, a partir de 07/2026, de se inscrever no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ). O mero cadastro não significa que a pessoa física terá constituído uma pessoa jurídica.

O que ainda falta definir?

Ainda não há orientação de qual documento fiscal deve ser utilizado para registrar operações de locação. Comunicado Conjunto da Receita Federal do Comitê Gestor de 12/2025 indica que o leiaute do documento fiscal ainda estaria.

EMISSÃO DE DOCUMENTO FISCAL ELETRÔNICO

Quais são as consequências?

A LC 214/2025 exige que a partir de 2026 o contribuinte emita documento fiscal destacando o IBS e a CBS incidentes sobre suas operações. O contribuinte que cumprir as obrigações acessórias exigidas fica dispensado do recolhimento desses novos tributos. Como as obrigações acessórias relativas a operações de locação de imóveis ainda não foram definidas, Comunicado Conjunto da Receita Federal e do Comitê Gestor de 12/2025 dispensa esses contribuintes do recolhimento do IBS/CBS.

O Comunicado é importante. O contribuinte que deixar de cumprir com suas obrigações fica sujeito ao recolhimento do IBS/CBS à alíquota de 1% a partir de janeiro de 2026, além de gerar risco de questionamento por parte de locatários, que podem se sentir inseguros quanto ao documento fiscal emitido pelo locador (ou à falta de sua emissão).

Em resumo: É essencial acompanhar as orientações da Receita Federal e do Comitê Gestor e se preparar com antecedência para garantir conformidade e evitar transtornos operacionais.

TRATAMENTO DIFERENCIADO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII)

O que muda?

Os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) não são contribuintes do IBS/CBS, portanto a receita de locação auferida não sofre a incidência desses tributos. Isso pode melhorar a margem de precificação em locações residenciais para pessoas físicas, por exemplo, já que o valor do tributo que deixaria de ser cobrado pode ser incorporado ao preço.

Quais são as consequências?

Apesar de não incidirem tributos sobre a receita de aluguel, os FIIs também não poderão tomar crédito sobre IBS/CBS pago em suas aquisições. Esse custo deve ser repassado no preço da locação, impactando o planejamento financeiro do fundo.

Em resumo: A não incidência do IBS/CBS torna os FIIs potencialmente mais eficientes do que locações feitas diretamente por pessoas jurídicas ou físicas que sejam contribuintes, representando uma oportunidade estratégica para o setor imobiliário e para investidores que buscam renda com menor carga tributária.

TRATAMENTO DIFERENCIADO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FIIS)

Da Regulamentação do Tratamento Diferenciado dos FIIs – Lei Complementar 227/2026

A LC 214/2025, em sua redação original, dispunha, de forma abrangente, que os Fundos de Investimento não seriam contribuintes do IBS/CBS (exceto aqueles que liquidem antecipadamente recebíveis, nos termos lá disciplinados). Por meio da LC 227/2026, o Congresso alterou a LC 214/2025 para restringir o alcance dessa disposição. FIIs que realizarem operações com bens imóveis (“fundos de tijolo”) não serão contribuintes quando cumprirem requisitos semelhantes aos previstos para fins de isenção do imposto de renda:

1)Cotas devem ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa ou balcão;

2)Tenham no mínimo 100 cotistas (LC 214/2025 não restringe FII multiclasse);

3)Não possuem:

3.1)Cotista pessoa física titular de cotas que representem 20% ou mais da totalidade das cotas do fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 20% do total de rendimentos;

3.2)Conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas (parentes até segundo grau) titulares de cotas que representem 40% ou mais da totalidade das cotas do fundo, ou ainda cujas cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 40% do total de rendimentos auferidos pelo fundo;

3.3) Cotistas pessoas jurídicas que, isoladamente ou em conjunto com cotistas que sejam seu sócio controlador ou suas controladas e coligadas, detenham mais de 50% das cotas do fundo, exceto quando o cotista for entidade fechada de previdência;

FIs que não cumpram às condições acima ainda podem ser tratados como não contribuinte quando mais de 95% de suas cotas forem detidas por outro: (i) FI que cumpra os requisitos acima; (ii) fundo de investimento constituído no País exclusivamente para acolher recursos de planos de benefícios de previdência complementar e de planos de seguros de pessoas; (iii) entidades de previdência e fundos de pensão no País; e (iv) fundo de investimento que atenda aos requisitos dos itens 1 a 3 acima.

A LC 227/2026 alterou a LC 214/2026 para admitir que os FIs possam optar, a qualquer momento, e de forma irrevogável, pelo regime regular do IBS/CBS. Isso significa que a locação passará a se sujeitar ao IBS/CBS, gerando crédito para o locatário compensar em suas operações e admitindo a tomada de créditos de IBS/CBS pelo FI. Essa opção é importante a fundos que tenham contratos empresariais.



COMPARATIVO: PRÉ-REFORMA, INÍCIO (2027) E PÓS-REFORMA (2033)

O que muda?

Antes da reforma, os locadores pessoas jurídicas pagavam PIS/COFINS de 3,65% (lucro presumido) ou de 9,25% (lucro real), reduzindo o valor líquido recebido, enquanto a pessoa física recebia o aluguel integral. Esses tributos compunham o próprio preço do aluguel, sem visibilidade para o locatário.

Com a entrada em vigor da reforma tributária, o IBS e a CBS passarão a ser cobrados por fora do preço, destacados ao locatário. O preço do aluguel passa ser líquido dos tributos incidentes sobre o consumo.

No exemplo abaixo, vê-se o impacto da reforma em locação com preço de R\$ 50.000. O valor percebido pelo locador é impactado.

	PJ Lucro Presumido	PJ Lucro Real	Pessoa Física Contribuinte
Pré-Reforma	PIS/COFINS 3,65% → Líquido R\$ 48.175	PIS/COFINS 9,25% → Líquido R\$ 45.375	Sem PIS/COFINS → Líquido R\$ 50.000
Início da Reforma (2027)	CBS 3% → Líquido R\$ 50.000	CBS 3% → Líquido R\$ 50.000	CBS 3% → Líquido R\$ 50.000
Pós-Reforma (2033)	IBS/CBS 8,4% → Líquido R\$ 50.000	IBS/CBS 8,4% → Líquido R\$ 50.000	IBS/CBS 8,4% → Líquido R\$ 50.000

Em resumo: A cobrança destacada garante transparência para o locatário e preserva o valor líquido do locador, permitindo negociações mais transparentes e aumentando a previsibilidade nas locações.

CONSTITUIÇÃO E REGISTRO DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII)

1. Definição da estrutura e estratégia do fundo

- Escolher o tipo de FII (renda, desenvolvimento, CRI, híbrido etc.).
- Definir política de investimento, público-alvo e prazo.
- Definir se será condomínio *fechado* (maioria dos FIIs) ou aberto.

2. Contratação dos prestadores obrigatórios

Um FII **não pode operar** se não tiver prestadores autorizados pela CVM.

São obrigatórios:

- **Administrador fiduciário** (responsável pelo fundo).
- **Gestor de recursos.**
- **Custodiante.**
- **Auditor independente.**
- **Escriturador.**
- **Distribuidor** (para a oferta de cotas).

3. Elaboração dos documentos do fundo

Elaborados principalmente pelo administrador e pelo jurídico:

- **Regulamento do FII** (documento central).
- **Formulário de Informações Essenciais (FIE).**
- **Contrato de administração.**
- Políticas obrigatórias (divulgação de informações, voto, gerenciamento de riscos etc.).

4. Protocolo do pedido de registro na CVM

- Administrador protocola o pedido via **CVMWeb**.
- Envia todos os documentos exigidos.
- Paga a taxa de fiscalização.

A CVM pode aplicar **registro automático** ou fazer análise prévia.

5. Concessão do registro pela CVM

- A CVM emite o **Ato Declaratório de Registro**.
- A partir desse momento, o FII está formalmente constituído perante a CVM.

6. Registro do regulamento em Cartório

- O administrador registra o regulamento no **Cartório de Registro de Títulos e Documentos (RTD)**.
- Esse registro dá publicidade e executividade ao regulamento.

7. Obtenção do CNPJ

- Administrador solicita o CNPJ no **Coletor Nacional da Receita Federal** (natureza jurídica: 749 – *Fundo de Investimento Imobiliário*).

8. Registro da oferta pública de cotas

Para captar recursos, o FII deve realizar uma oferta:

- Elaborar **prospecto**, contrato de distribuição e materiais de divulgação.
- Registrar a oferta na CVM (Regime *automático* ou *ordinário* – Res. 160/2022).

Essa etapa pode ocorrer **em paralelo** ao registro do FII.

9. Captação e integralização das cotas

- Distribuidor e administrador coordenam a venda das cotas.
- Investidores subscrevem e integralizam conforme o cronograma da oferta.

10. Início das operações do fundo

Após a captação mínima prevista no regulamento:

- O gestor começa a alocar os recursos.
- Podem ser adquiridos imóveis, CRI, cotas de outros FIIs, desenvolvimento imobiliário etc.
- O fundo passa a operar regularmente.

11. Obrigações periódicas

O administrador deve manter o fundo em conformidade, incluindo:

- Informes mensais e trimestrais.
- Demonstrações financeiras auditadas.
- Fatos relevantes.
- Relatório anual.

12. Registro para negociação das cotas na B3 (opcional)

- Administrador e B3 solicitam a listagem.
- Cumprimento dos requisitos de admissão e governança.
- Obtenção do ticker para negociação.

Observações operacionais úteis

- O registro do fundo e o registro da oferta são procedimentos distintos, mas podem ocorrer em paralelo.
- Todos os prestadores de serviço devem possuir autorização vigente na CVM.
- A CVM pode exigir ajustes no regulamento ou documentos antes da concessão do registro.
- Para FIs listados, o administrador deve manter canal de comunicação e compliance conforme as regras da B3 e da ANBIMA.
- O fundo só pode adquirir ativos imobiliários após a integralização mínima das cotas prevista no regulamento.