

REFORMA TRIBUTÁRIA E A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS POR PESSOA JURÍDICA

(Por Roberto Amorim – em 10/11/2025)

De acordo com a Lei Complementar nº 214/2025 qualquer “fornecimento oneroso” é fato gerador do IBS (Imposto sobre Bens e Serviços) e da CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços). Assim, a locação e o arrendamento de imóveis terão a incidência desses novos tributos.

A expectativa é que a alíquota dos novos tributos seja entre 26,5% e 28%. Diversos cenários simulam o IBS com a alíquota de 18% e a CBS com a alíquota de 9,5%.

De maneira equivocada, alguns profissionais estão divulgando que os aluguéis terão um aumento de carga tributária de aproximadamente 28%. Ocorre que, o parágrafo único do art. 261 da LC 214/2025 dispõe que as alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis terão redução de 70%. Isso implica dizer que alíquota efetiva será de aproximadamente 8%.

Vejamos um quadro comparativo, considerando a mesma relação percentual para os cenários onde são utilizados os percentuais de 18% para o IBS e de 9,5% para a CBS:

Fato Gerador	IBS	CBS	TOTAL
Regra geral	18%	9,5%	27,5%
Locação de imóveis	5,24%	2,76%	8%

Pela legislação vigente, as empresas locadoras (holdings e empresas patrimoniais) contribuem com 3,65% de PIS e COFINS (regime cumulativo) sobre as suas receitas com locação. Logo, haverá aumento na carga tributária.

Buscando minimizar esse impacto, o legislador inseriu uma regra de transição disposta no art. 487 da LC 214/2025, permitindo que a locadora faça a opção de pagar 3,65% de IBS e CBS. Vejamos as regras a serem cumpridas para garantir o direito à opção:

Para imóvel comercial:

Contrato firmado até 16/01/2025; prazo determinado; firmas reconhecidas em cartório ou assinatura eletrônica qualificada; benefício válido durante o prazo original do contrato e; registro do contrato, até 31/12/2025, no Cartório de Imóveis ou de Títulos e Documentos.

Para imóvel Residencial:

Contrato firmado até 16/01/2025; prazo determinado; firmas reconhecidas em cartório, assinatura eletrônica qualificada ou comprovação do primeiro pagamento; benefício válido durante o prazo original do contrato ou até 31/12/2028 (o que ocorrer primeiro).

Importante: Considerando que o benefício é válido durante o prazo de vigência original do contrato (não aplicável às prorrogações), os efeitos práticos não serão aproveitados pelos contratos com vencimentos em 2025 e 2026, pois a CBS começará a ser cobrada efetivamente a partir de 2027 e o IBS a partir de 2029.

Isso implica dizer que em 2027 e 2028 a carga tributária para as empresas que não fizerem a opção pela regra de transição, o percentual de CBS será de aproximadamente 2,76%, ou seja, menor que os 3,65% do período de transição.

Nesse sentido, devemos aguardar a legislação regulamentadora para que as empresas locadoras decidam pela regra geral ou de transição para o pagamento dos novos tributos sobre o consumo.

A recomendação é que as empresas locadoras (holdings e empresas patrimoniais) promovam a auditoria dos seus contratos para determinar se têm direito ao benefício do art. 487, levantem os custos e requisitos para os registros em cartório de maneira que tudo esteja de acordo para formalizar a opção pela regra de transição.

OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

O ano de 2026 será de testes para a implantação efetiva da Reforma Tributária, pois todos os contribuintes deverão destacar nos documentos fiscais que emitirem os percentuais de 0,1% para o IBS e de 0,9% para a CBS. Pela legislação atual, não existe um documento fiscal padrão para as receitas de locação de imóveis. Buscando superar essa limitação, foi publicada no Portal da Nota Fiscal de Serviço Eletrônica a Nota Técnica SE/CGNFS-e nº 002/2025, que trouxe novos agrupamentos e campos opcionais para viabilizar a tributação do IBS e da CBS, conforme exigido pela Reforma Tributária.

Caso a regulamentação da LC 214/2025 não afaste essa obrigatoriedade, as empresas devem se preparar, pois estarão obrigadas à emissão da Nota Fiscal de Serviços Eletrônicas (NFS-e) para reconhecer as receitas de locação de imóveis, a partir de 01/01/2026.

Além disso, todos os imóveis brasileiros (urbanos e rurais) devem ser inscritos no Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) que, sem dúvida, será mais um ponto de controle na rotina fiscal. A função principal do CIB é garantir uma base de dados segura, unificada e transparente sobre a localização, a titularidade e o valor dos imóveis. Dentre outros, o CIB permitirá: maior controle sobre as operações com imóveis; mais eficiência no combate às fraudes e branqueamento de capitais no setor imobiliário; melhorias na arrecadação e no combate à sonegação; os valores de referência dos imóveis poderão ser utilizados como parâmetro para base de cálculo, arbitramento de operações e fiscalizações.

A recomendação é que as empresas acompanhem o tema e promovam a sua conformidade, tais como a regularização documental e cadastral dos imóveis e a gestão patrimonial eficiente.

Roberto Amorim: contador e advogado, empresário contábil, diretor do Sescon/MS.

Contato: amorimco@terra.com.br