NÚCLEO DE REAL ESTATE
REAL ESTATE RESEARCH GROUP
ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO CIVIL
CARTA DO NRE-POLI
abril-junho 2026 no. 84-26

REFORMA TRIBUTÁRIA E OS IMPACTOS SOBRE A RENDA DECORRENTE DA LOCAÇÃO

Profa. Dra. Paola Torneri Porto

1. Introdução

A Reforma Tributária altera de maneira estrutural a tributação do consumo no Brasil e alcança operações imobiliárias por meio de um regime específico de IBS (Imposto sobre Bens e Serviços) e CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços). Para o proprietário de um imóvel destinado à locação, é relevante a parcela da receita de aluguel que permanecerá disponível após a tributação.

Este estudo analisa o impacto da Reforma Tributária sobre a renda de empreendimentos de base imobiliária, sem considerar qualquer hipótese de repasse do novo tributo ao locatário. O objetivo é comparar a carga atualmente incidente sobre rendimentos de aluguel recebidos por pessoas físicas e por pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido com a carga decorrente do novo modelo de IBS e CBS. Serão também abordados os principais impactos para fundos de investimento imobiliário que possuem ativos que geram renda de locação.

Inicialmente serão comparadas diretamente duas estruturas de propriedade muito relevantes no mercado imobiliário brasileiro: a pessoa física que recebe aluguéis e a pessoa jurídica que explora a locação de imóveis próprios pelo lucro presumido, estrutura típica de holdings familiares.

A hipótese principal é que a introdução do IBS e CBS poderá elevar a carga tributária efetiva sobre determinadas estruturas de propriedade, reduzindo a renda líquida disponível ao proprietário, mas que a magnitude desse efeito será diferente entre pessoa física e pessoa jurídica devido à estrutura atual de tributação de cada uma.

A análise parte da legislação vigente, especialmente da Lei Complementar nº 214/2025, alterada pela Lei Complementar nº 227/2026.

2. O IBS e o CBS

O IBS (Imposto sobre Bens e Serviços) e a CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) foram instituídos no âmbito da reforma tributária brasileira por dois instrumentos legais principais:

1. Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023: alterou a Constituição Federal para criar o novo sistema de tributação sobre o consumo, incluindo o IBS e a CBS.

2. Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025: instituiu e regulamentou o IBS, a CBS e o Imposto Seletivo, estabelecendo regras de incidência, base de cálculo, alíquotas, créditos e regimes específicos, inclusive para operações imobiliárias.

IBS é o Imposto sobre Bens e Serviços, um dos dois tributos criados pela reforma tributária brasileira para substituir gradualmente impostos sobre o consumo.

Ele funciona como um imposto sobre o valor agregado, com cobrança ao longo da cadeia econômica e possibilidade de descontar créditos dos tributos pagos nas aquisições, conforme as regras legais.

O IBS será um tributo de competência compartilhada entre estados, Distrito Federal e municípios e irá substituir os seguintes impostos:

- ICMS: imposto estadual sobre circulação de mercadorias e determinados serviços.

- ISS: imposto municipal sobre serviços.

No setor imobiliário, o IBS incidirá sobre operações como locação e venda de imóveis, observadas as regras específicas, os redutores e os critérios legais aplicáveis a cada operação, como será discutido adiante.

O CBS é a Contribuição sobre Bens e Serviços, um tributo federal criado pela reforma tributária para substituir o PIS e a COFINS. É um imposto federal, de competência da União, e irá substituir o PIS e COFINS. Também será adotado o regime de créditos

tributários, ou seja, será possível descontar créditos relativos a aquisições que atendam aos requisitos legais, evitando a tributação cumulativa.

Para uma empresa que recebe aluguéis de imóveis, a CBS incidirá sobre as receitas de locação quando a operação estiver sujeita ao novo regime, observados os critérios legais e os redutores específicos do setor imobiliário. A reforma prevê um tratamento diferenciado para imóveis, com redução de 70% das alíquotas de IBS e CBS nas operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de imóveis.

O cronograma de implementação dos novos tributos será:

2026 Ano de teste, com regras de cumprimento das obrigações acessórias e dispensa de recolhimento conforme a legislação

2027–2028 CBS entra na nova sistemática; IBS permanece em fase inicial de transição

2029–2032 Transição gradual do IBS, com redução progressiva de ICMS e ISS

2033 Novo sistema integralmente implementado

3. Os contribuintes no novo regime

No novo regime tributário, o contribuinte do IBS e da CBS na locação de imóveis é o locador (pessoa física contribuinte ou pessoa jurídica).

A pessoa jurídica (holding patrimonial)

A pessoa jurídica que explora a locação de imóveis, deverá avaliar a incidência de IBS e CBS no regime aplicável.

A Lei Complementar nº 214/2025, com suas alterações, prevê uma redução de 70% das alíquotas de IBS e CBS para locação de imóveis. Portanto, a pessoa jurídica pagará 30% da alíquota-padrão aplicável, antes de considerar créditos e outros ajustes previstos na legislação.

O percentual definitivo depende das alíquotas de referência aplicáveis em cada período. Por isso, é importante distinguir a regra legal de redução da estimativa de carga tributária.

A alíquota-padrão definitiva ainda não está fixada. Para estimar o impacto futuro, será utilizada uma hipótese ilustrativa de IVA total de 30%, que não é uma alíquota oficial.

A pessoa física

Com relação às pessoas físicas, estas podem ou não ser contribuintes do CBS e IBS. A legislação estabelece critérios próprios para caracterização da atividade imobiliária da pessoa física. Por isso, a análise deve distinguir a pessoa física que permanece fora do regime regular daquela que efetivamente se enquadra como contribuinte.

Pelo regime atual, a pessoa física não paga PIS, COFINS, ISS ou ICMS sobre a locação imobiliária, sendo necessário apenas o recolhimento do Imposto de Renda sobre a locação.

A obrigação de pagamento do Imposto de Renda permanecerá, no entanto, ela eventualmente terá que pagar o CBS e IBS dependendo de algumas condições.

A pessoa física que aluga imóveis somente será contribuinte do IBS e da CBS, pela regra específica da Reforma Tributária, quando ultrapassar dois limites simultaneamente: receita anual de aluguéis superior a R$ 240 mil no ano calendário anterior e locação de mais de 3 imóveis distintos, observadas as regras de atualização monetária e de enquadramento da Lei Complementar nº 214/2025

Esses R$ 240 mil são atualizados mensalmente pelo IPCA, a partir da data de publicação da Lei Complementar. O enquadramento considera a receita total das operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de imóveis, e não o aluguel de cada imóvel isoladamente.

Há duas regras importantes:

- Ano anterior: a receita deve superar o limite legal e envolver mais de três imóveis distintos;

- Durante o próprio ano: o enquadramento também pode ocorrer quando a receita ultrapassar em 20% o limite de receita, desde que atendido o critério de quantidade de imóveis (mais de 3 imóveis distintos).

Considerando o limite-base de R$ 240 mil, 20% a mais corresponde a R$ 288 mil anuais. O valor aplicável deve observar a atualização prevista na legislação

Portanto, os tributos têm finalidades distintas:

- IRPF: incide sobre os rendimentos tributáveis da pessoa física.
- IBS e CBS: incidem sobre as operações de locação sujeitas ao regime tributário.

Para imóveis residenciais, a legislação prevê um redutor social de R$ 600 por mês, por imóvel, na base de cálculo, além de redução de 70% das alíquotas aplicáveis às operações imobiliárias de locação

Outra questão que surge é o que são considerados pela Lei 3 imóveis. O art. 383 da regulamentação da Reforma Tributária define o que conta como um imóvel distinto para fins do capítulo de IBS e CBS sobre operações imobiliárias. A redação consta do Decreto nº 12.955/2026. Em síntese, considera-se imóvel distinto cada unidade imobiliária autônoma, construída ou não, que:

- permita ocupação ou utilização privativa;
- tenha localização cartográfica própria;
- possa ser identificada por número, letra ou outro meio, ou até mesmo não tenha designação numérica;
- não precisa estar registrada individualmente no Cartório de Registro de Imóveis.

A tabela abaixo exemplifica esta situação:

Ativos	Contagem provável pelo art. 383
Um prédio comercial com 10 salas autônomas, alugadas separadamente	10 imóveis
Um prédio alugado integralmente a um único locatário, como unidade única	Pode ser 1 imóvel
Um edifício residencial com 8 apartamentos autônomos	8 imóveis
Um terreno sem edificação	1 imóvel

4. A incidência sobre a renda de empreendimentos para locação

O IBS e o CBS incidem sobre as seguintes operações com imóveis:

i. Alienação, inclusive por incorporação imobiliária e parcelamento do solo
ii. Cessão e ato translativo ou constitutivo onerosos de direitos reais
iii. Locação, cessão onerosa e arrendamento
iv. Serviços de administração e intermediação e,
v. Serviços de construção civil

Cabe ressaltar, por exemplo que nas locações de curta temporada e na hotelaria há um regime específico. No setor imobiliário há redução de 70% e um redutor social no caso da locação residencial, por outro lado na hotelaria o desconto é de 40% sem redutor do desconto social.

O Artigo 253 da Lei Complementar estabelece que a locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel residencial por contribuinte do regime regular, com período não superior a 90 dias ininterruptos será tributada de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos serviços de hotelaria.

Períodos superiores seguem as regras de locação de imóveis para o setor imobiliário.

A tabela a seguir compara os regimes para diferentes usos imobiliários:

Modalidade	Tratamento de IBS e CBS
Hotel, pousada ou resort	Regime específico de hotelaria
Flat ou apart-hotel destinado exclusivamente à hospedagem	Regime de hotelaria
Imóvel residencial mobiliado alugado por temporada de até 90 dias	Regime de hotelaria, quando a operação estiver sujeita ao regime regular
Apartamento alugado por 12 ou 30 meses para moradia	Regime imobiliário de locação
Imóvel comercial alugado por contrato convencional	Regime imobiliário de locação

Fontes: arts. 253 e 277 a 281 da LC nº 214/2025.

Com relação ao critério temporal do tributo, ou seja, a regra que determina em que momento ocorre o fato gerador de um imposto ou contribuição, o art. 254 da Lei Complementar estabelece que o fato gerador do IBS e da CBS ocorre no momento do pagamento do aluguel, e os tributos são devidos em cada pagamento.

Portanto, no caso de eventual inadimplência o tributo IBS/CBS não é devido.

5. A incidência sobre a renda de empreendimentos para locação

Para cálculo do imposto devido são necessárias três etapas:

Etapa 1: Apurar a base de cálculo: Base de cálculo = valor da operação – redutor de ajuste – redutor social

Etapa 2: Aplicar as alíquotas de IBS e CBS: sobre a base de cálculo, o resultado é o valor a pagar de IBS / CBS

Etapa 3: Utilizar os créditos da operação anterior: deduzir os créditos de IBS/CBS recolhidos na operação anterior

Etapa 1: Apurar a base de cálculo

A base de cálculo do IBS e da CBS nas locações imobiliárias está prevista no art. 255 da Lei Complementar nº 214/2025, com alterações posteriores: é o valor da operação de locação. A lei exclui expressamente os tributos e emolumentos incidentes sobre o imóvel e as despesas de condomínio, quando atendidas as condições legais. Esta regra foi normatizada pelos Regulamentos - Artigo 364 parágrafo 3:

> Não serão computados na base de cálculo, **quando suportados pelo locatário:**
>
> i. O valor dos tributos e emolumentos incidentes sobre o bem imóvel
> ii. As despesas do condomínio e
> iii. O valor devido a título de foro anual e taxa de ocupação.

Para imóvel residencial alugado por contribuinte sujeito ao regime regular, a lei também permite deduzir o redutor social mensal por imóvel, atualmente estabelecido em R$ 600, sujeito à atualização monetária a partir da publicação da Lei Complementar.

Considere-se por exemplo, uma empresa que possui uma receita bruta de 200 mil reais por mês e possui 20 imóveis, dos quais 15 são residenciais. O fator redutor será de 15 x R$ 600,00 = R$ 9.000,00. A base de cálculo será o valor de R$ 200.000,00 – R$ 9.000,00 = R$ 191.000,00. Sobre os R$ 191.000,00 incidem as alíquotas de IBS e CBS já reduzidas em 70% para locação imobiliária, observados os créditos e demais regras aplicáveis

Etapa 2: Aplicar as alíquotas de IBS e CBS

O Plenário do Tribunal de Contas da União (TCU) aprovou no dia 28 de outubro de 2026 a alíquota de referência de 11,3% para a **CBS** (Contribuição sobre Bens e Serviços) em 2027.

O TCU enviou o cálculo oficial ao Senado Federal até o dia 30 de outubro de 2026 e os senadores têm até **15 de dezembro de 2026** para votar e fixar a alíquota por meio de resolução (podendo aceitar ou ajustar o índice). Se o Senado não deliberar até 15 de dezembro de 2026, o valor de 11,3% calculado pelo TCU passa a valer automaticamente como referência para 2027.

Nas operações de locação, cessão onerosa e arrendamento foi estabelecido um fator redutor de 70% nas alíquotas.

Somada à estimativa de 18,7% do IBS (estadual/municipal), a alíquota combinada do IVA Dual (IBS e CBS) pode alcançar cerca de **30,0%.** Considerando-se o fator redutor de 70%, esta alíquota corresponderá a 9,0%.

Etapa 3: apurar os créditos da etapa anterior

A partir da implementação do novo sistema, despesas empresariais tributadas por IBS/CBS poderão, em regra, gerar créditos quando atendidos os requisitos legais, uma vez que o regime é não cumulativo. O quadro a seguir exemplifica como podem ser gerados créditos.

Despesa da empresa locadora	Potencial de crédito
Comissão de imobiliária	Sim, sobre IBS/CBS elegíveis da operação
Administração imobiliária	Sim, se houver tributação e documentação adequada
Manutenção e reparos dos imóveis	Sim, conforme tributos incidentes e regras aplicáveis
Serviços de limpeza e conservação	Sim, se tributados e vinculados à atividade
Honorários contábeis e jurídicos	Sim, se atendidos os requisitos legais
Energia elétrica das áreas comuns ou de responsabilidade da empresa	Sim, conforme a operação e a documentação
Materiais de construção e reformas	Potencialmente, observadas as regras de crédito
IPTU	Não gera crédito de IBS/CBS
Salários e encargos trabalhistas	Não geram créditos de IBS/CBS
Distribuição de lucros aos sócios	Não gera crédito

A lista é indicativa. O ponto decisivo não é apenas a despesa estar contabilizada, mas existir uma aquisição que permita crédito nos termos da legislação. A base legal geral está nas regras de apropriação de créditos da LC nº 214/2025. É necessário verificar a nota fiscal, o recolhimento do tributo e eventuais restrições específicas.

O crédito não corresponde ao valor total da despesa. Em regra, corresponde ao IBS/CBS elegível incidente na aquisição, respeitadas as alíquotas e reduções aplicáveis. Como exemplo ilustrativo, supondo R$ 20.000 mensais de despesas com administração e manutenção e uma carga hipotética de IBS/CBS de 30%, haverá um crédito potencial de R$ 6.000,00.

Os 30% são apenas uma hipótese para demonstrar a conta, não uma alíquota definitiva confirmada para o período. O valor real dependerá dos tributos incidentes nas notas fiscais.

Para uma pessoa jurídica que aluga imóveis, a regra geral é que ela poderá aproveitar créditos de IBS e CBS sobre bens e serviços adquiridos para sua atividade, desde que cumpridos os requisitos legais, incluindo documentação fiscal idônea e a extinção do débito tributário da operação de origem, conforme as regras aplicáveis. A apropriação de créditos de IBS e CBS é segregada: crédito de IBS abate IBS, e crédito de CBS abate CBS.

6. Impactos sobre a renda de locações após a implementação do IBS e CBS

Considerando-se a forma de apuração e alíquotas anteriormente apresentadas serão comparadas a carga atualmente incidente sobre rendimentos de aluguel recebidos por pessoas físicas e por pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido com a carga decorrente do novo modelo de IBS e CBS.

6.1 Impactos para proprietários Pessoa Física

No regime atual o proprietário pessoa física efetua apena o pagamento de Imposto de Renda sobre os valores recebidos de locação, uma vez que não há incidência de outros impostos (PIS, COFINS, ISS, ICMS).

Com a nova regulamentação a pessoa física poderá ou não ser contribuinte do CBS/IBS a depender dos critérios de enquadramento anteriormente explicitados. Se não for contribuinte nada mudará, se for contribuinte passará a recolher IBS e CBS sobre a locação segundo o calendário de transição. A tabela a seguir indica a transição até 2033, considerando a alíquota cheia (sem o fator redutor de 70% para as locações imobiliárias).

Tabela de Transição IBS (2027 - 2033) Ano	% IBS efetivo sobre a receita	% da alíquota
2027	0,10%	período de teste
2028	0,10%	período de teste
2029	1,87%	10%
2030	3,74%	20%
2031	5,61%	30%
2032	7,48%	40%
2033	18,70%	100%

Para ilustrar o impacto será considerado um caso hipotético de recebimento de R$ 500.000,00 mensais de locação, sendo que da carteira de imóveis existentes 30 deles são residenciais. Serão avaliados os impactos na renda líquida para pessoa física contribuinte e para pessoa jurídica em lucro presumido.

Receita	
Receita de Locação Mensal (R$)	500.000,00
Receita Anual (R$)	6.000.000,00
Número total de imóveis	35
Número de imóveis residenciais	30
Base de cálculo para IBS/CBS (R$)	482.000,00

Da base de cálculo foram descontados R$ 600,00 por imóvel residencial.

O IRPF sobre receitas de locação de imóveis recebidas por pessoa física segue a tabela progressiva mensal do Imposto de Renda. Em 2026, a alíquota máxima é de 27,5%, aplicada à base de cálculo mensal, após as deduções permitidas.

Cálculo mensal do IRPF	
Descrição	**Valor**
Receita mensal de aluguel	R$ 500.000,00
Base de cálculo estimada	R$ 500.000,00
Alíquota marginal	27,50%
Parcela a deduzir	R$ 908,73
IRPF mensal	R$ 136.591,27

Para fins de simulação, utiliza-se uma alíquota efetiva ilustrativa de 9,0% para IBS/CBS sobre locação, correspondente à aplicação de uma redução de 70% sobre uma alíquota padrão hipotética de 30%. A análise demonstra que o efeito econômico da reforma deve ser observado como uma comparação entre a carga tributária total antes e depois da reforma, mantendo constante a receita bruta de aluguel e assumindo absorção integral do tributo pelo locador.

Evolução da carga tributária (2027 a 2033 - valores mensais)
Locador Pessoa Física - Contribuinte IBS/CBS

	IRPF	CBS	IBS	Total	% Receita
atual	136.591,3	-	-	136.591,3	27,32%
2027	136.591,3	16.339,8	482,0	153.413,1	30,68%
2028	136.591,3	16.339,8	482,0	153.413,1	30,68%
2029	136.591,3	16.339,8	2.704,0	155.635,1	31,13%
2030	136.591,3	16.339,8	5.408,0	158.339,1	31,67%
2031	136.591,3	16.339,8	8.112,1	161.043,1	32,21%
2032	136.591,3	16.339,8	10.816,1	163.747,2	32,75%
2033	136.591,3	16.339,8	27.040,2	179.971,3	35,99%

Verifica-se que quando o regime estiver totalmente implementado a carga tributária para o locador pessoa física neste exemplo é de cerca de 36%.

Como exposto anteriormente, parte deste tributo pode ser abatida por eventuais créditos relacionados à atividade de locação, oriundos de contratações anteriores, por exemplo: reparos hidráulicos, elétricos e estruturais realizados por prestadores de serviços, serviços de conservação e manutenção predial, serviços de administração imobiliária, materiais adquiridos para manutenção dos imóveis locados, entre outros.

6.2 Impactos para proprietários Pessoa Jurídica (Lucro Presumido).

A pessoa jurídica que possui imóveis para locação está sujeita a incidência em 2026 de PIS (0,65%), COFINS (3,0%), IRPJ e CSLL. A partir de 2027 os impostos PIS e COFINS serão substituídos pelo IBS e CBS. O IRPJ e CSLL permanecerão iguais.

Para uma pessoa jurídica que recebe R$ 500.000 mensais de aluguel de imóveis próprios (sendo 30 residenciais), tributada pelo lucro presumido, podemos calcular os tributos federais e, separadamente, considerar os efeitos da reforma tributária sobre o consumo.

A simulação abaixo considera que a locação é a atividade da empresa, que a receita anual é de R$ 6 milhões e que não há outras receitas ou particularidades tributárias.

A partir de 2026, a Lei Complementar nº 224/2025 elevou em 10% os percentuais de presunção aplicáveis à parcela da receita bruta que exceder R$ 5 milhões no ano-calendário. Para a locação, isso significa passar de 32% para 35,2% na parcela excedente.

As alíquotas aplicáveis são 15% para o IRPJ, mais adicional de 10% sobre a parcela da base presumida que exceder R$ 20 mil por mês, e 9% para a CSLL. Apesar de IRPJ e a CSLL serem apurados trimestralmente; os valores serão apresentados como equivalentes mensais a seguir para facilitar a comparação.

Como a receita anual considerada é de R$ 6 milhões, o cálculo trimestral estimado será a seguir apresentado.

Base de cálculo:

Etapa	Cálculo	Resultado
Receita trimestral	R$ 500.000 × 3	1.500.000,0
Parcela até o limite	R$ 1.250.000 × 32%	400.000,0
Parcela excedente	R$ 250.000 × 35,2%	88.000,0
Base presumida total	R$ 400.000 + R$ 88.000	488.000,00

O IRPJ tem duas parcelas: a alíquota básica de 15% sobre toda a base presumida e o adicional de 10% sobre a parte da base que exceder R$ 60.000 por trimestre (R$ 20.000 por mês).

Componente	Cálculo	Imposto
IRPJ básico	R$ 488.000 × 15%	73.200,0
Adicional de IRPJ	(R$ 488.000 − R$ 60.000) × 10%	42.800,0
IRPJ trimestral total	R$ 73.200 + R$ 42.800	116.000,00

Cálculo da CSLL trimestral — com a LC nº 224/2025

Alíquota da CSLL	9%	
CSLL trimestral	R$ 488.000 × 9%	43.920,00

Total trimestral

Tributo	Valor trimestral
IRPJ, incluindo adicional	R$ 116.000,00
CSLL	R$ 43.920,00
PIS	R$ 9.750,00
COFINS	R$ 45.000,00
Total trimestral	R$ 214.670,00

Esse valor trimestral corresponde a um valor mensal de R$ 71.556,67 para fins de comparação. A análise seguinte demonstra o impacto tributário antes e depois da reforma

Evolução da carga tributária (2027 a 2033 - valores mensais) Locador Pessoa Jurídica - Lucro Presumido						
	IRPJ + CSLL	PIS/COFINS	CBS	IBS	TOTAL	% Receita
	53.306,7	18.250,0	-	-	71.556,7	14,31%
2027	53.306,7	-	16.339,8	482,0	70.128,5	14,03%
2028	53.306,7	-	16.339,8	482,0	70.128,5	14,03%
2029	53.306,7	-	16.339,8	2.704,0	72.350,5	14,47%
2030	53.306,7	-	16.339,8	5.408,0	75.054,5	15,01%
2031	53.306,7	-	16.339,8	8.112,1	77.758,5	15,55%
2032	53.306,7	-	16.339,8	10.816,1	80.462,5	16,09%
2033	53.306,7	-	16.339,8	27.040,2	96.686,7	19,34%

Verifica-se que para os anos de 2027 e 2028 a carga tributária será até menor em 2027 e 2028 para o exemplo estudado, porém quando o regime estiver totalmente implementado (2033) a carga tributária será de 19,34% sobre a receita.

Assim como apresentado para o caso de locador pessoa física, uma parte deste tributo pode ser abatida por eventuais créditos relacionados à atividade de locação (reparos, manutenções, administração etc.).

7. Regra de transição

A regra de transição da reforma tributária é o conjunto de normas que permite passar do sistema atual de impostos para o novo sistema de IBS e CBS de forma gradual, evitando uma substituição imediata de todos os tributos. A LC nº 214/2025 criou uma opção para determinados contratos de locação celebrados até 16 de janeiro de 2025, data de publicação da lei, desde que atendidos os requisitos legais.

7.1 Locações não residenciais

Contratos por prazo determinado podem optar pelo recolhimento de IBS e CBS com base na receita bruta recebida. Para finalidade não residencial, pelo prazo original do contrato, desde que este:

a) Seja firmado até a data de publicação da LC, comprovada por firma reconhecida ou assinatura eletrônica;
b) Seja registrado em cartório até 31 de dezembro de 2025, ou disponibilizado à RFB e ao Comitê Gestor do IBS

Essa opção de adotar a regra de transição é irretratável. Na regra de transição é possível aplicar a alíquota antiga do PIS e COFINS (3,65%) e não há direito a creditamento. Deste modo, vale a regra atual, sem impacto da reforma tributária. Valerá para o prazo original do contrato. Se o contrato for de 30 anos por exemplo, valerá por 30 anos.

7. 2 Locações residenciais.

Para contratos de locação residencial por prazo determinado, firmados até 16 de janeiro de 2025, o locador pode optar por recolher IBS e CBS à alíquota combinada de 3,65% sobre a receita bruta recebida, sem apropriação de créditos desses tributos, observados os requisitos legais.

As condições centrais são:

- O contrato deve ter sido firmado até a publicação da LC nº 214/2025.

- A data de assinatura deve ser comprovável por firma reconhecida, assinatura eletrônica ou comprovante de pagamento do aluguel no prazo previsto em lei.
- O regime vale pelo prazo original do contrato ou até 31 de dezembro de 2028, **o que ocorrer primeiro.**

Essa regra não se aplica automaticamente a contratos novos, renovações ou prorrogações: é necessário verificar o instrumento contratual e os requisitos legais.

Neste caso, o prazo máximo para passar a adotar o novo regime tributário é 31/12/28 mesmo que o contrato se estenda.

8. Considerações sobre Fundos de Investimentos Imobiliários

Os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) para pessoas físicas contam com isenção de Imposto de Renda (IR), desde que o fundo e o investidor cumpram cumulativamente os requisitos da Lei nº 14.754/2023: o FII deve possuir, no mínimo, 100 cotistas; as cotas devem ser negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e o investidor pessoa física não pode deter 10% ou mais do total de cotas do fundo, nem ter direito a mais de 10% dos rendimentos. A isenção também não se aplica quando pessoas físicas ligadas, em conjunto, detêm 30% ou mais das cotas ou dos rendimentos do fundo, conforme as condições previstas na legislação.

O fundo imobiliário apresenta uma situação distinta na Reforma Tributária. A LC 227/2026 estabeleceu condições específicas para que determinados FII e Fiagro permaneçam fora do regime regular do IBS/CBS. Assim, para um FII que se enquadre nas condições legais, a simulação não acrescenta IBS/CBS à receita de aluguel do próprio fundo. A análise da renda efetivamente recebida pelo cotista deve, entretanto, ser feita separadamente, considerando as regras específicas de tributação e isenção aplicáveis aos rendimentos distribuídos. A distribuição desses valores para o investidor pessoa física

final permanece isenta de Imposto de Renda, preservando a atratividade do produto para geração de renda passiva

A Lei Complementar nº 227/2026 estabelece que o fundo imobiliário pode ou não ser contribuinte IBS/CBS. Não é correto presumir que todo fundo imobiliário pagará IBS/CBS sobre seus aluguéis, nem que todos estarão automaticamente fora da tributação.

Pela redação atual do **art. 26 da LC nº 214/2025** (com as modificações e reinclusões decorrentes da derrubada de vetos e da posterior LC nº 227/2026), os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) que realizam operações com imóveis não são considerados contribuintes de IBS e CBS se cumprirem **cumulativamente** os seguintes requisitos legais:

- Cotas negociadas exclusivamente em bolsa ou mercado de balcão organizado.
- Mínimo de 100 cotistas.
- Limites de concentração por pessoa física: nenhum cotista pessoa física pode ser titular de 20% ou mais das cotas emitidas ou dos rendimentos auferidos pelo fundo.
- Limites de concentração por pessoas ligadas: Pessoas físicas ligadas (como parentes ou parceiros econômicos descritos em regulamento) não podem, em conjunto, deter 40% ou mais das cotas emitidas ou dos rendimentos auferidos pelo fundo.
- Cotista pessoa jurídica: não podem deter, isoladamente ou em conjunto com controladoras, controladas e coligadas, mais de 50% das cotas, ressalvada a exceção legal para entidade fechada de previdência

Com essas restrições, um FII de renda com muitos cotistas e participações pulverizadas pode ficar fora do IBS e da CBS sobre suas operações imobiliárias. Já um fundo com concentração relevante de cotas pode passar a ser contribuinte no regime regular.

Caso o fundo descumpra qualquer um desses critérios cumulativos, ele passa a ser enquadrado como contribuinte regular do IBS/CBS. Vale notar que a lei também confere aos FIIs a **opção irretratável pelo regime regular de tributação**, caso avaliem que a

apropriação e o repasse de créditos sejam economicamente mais vantajosos para a cadeia de suas operações imobiliárias

Impacto econômico para o fundo imobiliário

O efeito depende do enquadramento do FII. Existem dois cenários principais.

- Cenário FII não contribuinte

Fora da incidência de IBS/CBS sobre o aluguel do fundo

Se cumprir os requisitos legais para não ser contribuinte, o fundo não recolhe IBS/CBS sobre a receita de locação. Em contrapartida, não deve presumir que poderá recuperar como crédito o IBS/CBS pago nos serviços e despesas contratados pelo próprio fundo.

Impacto econômico: pode haver aumento indireto de custos de administração, manutenção e obras, porque os fornecedores passam a suportar a nova tributação e podem repassá-la aos preços.

- Cenário FII contribuinte

Incidência de IBS/CBS sobre a locação

Se o fundo não cumprir os requisitos ou optar pelo regime regular quando permitido, a receita de aluguel poderá ser tributada por IBS/CBS. A locação imobiliária tem redução legal de 70% das alíquotas gerais, com aplicação das regras específicas para imóveis e dos créditos elegíveis.

Impacto econômico: haverá imposto sobre a receita de locação, compensável pelos créditos admitidos. O impacto líquido depende da alíquota de referência, do contrato, das despesas creditáveis e da possibilidade de repasse ao locatário.

Com relação ao efeito sobre os rendimentos distribuídos aos cotistas, podem ocorrer:

- Redução direta do resultado: se o FII for contribuinte, o imposto líquido reduz o caixa disponível para distribuição, caso não seja compensado por aumento de aluguel ou pelos créditos gerados pelas contratações de serviços.

- Aumento de despesas operacionais: mesmo fora da incidência sobre os aluguéis, o fundo pode enfrentar fornecedores mais caros.
- Negociação contratual: a possibilidade de repassar o custo tributário ao locatário depende do contrato e do poder de negociação de cada parte.

As comparações apresentadas evidenciam uma questão central: a Reforma não produz necessariamente o mesmo efeito econômico para diferentes estruturas de propriedade. Para um mesmo imóvel e para a mesma receita bruta, a carga adicional pode ser relevante para uma holding no lucro presumido e para uma pessoa física que passe a ser contribuinte do IBS/CBS, enquanto um FII elegível pode permanecer fora da incidência do novo tributo no nível do fundo. Essa assimetria pode influenciar decisões futuras de estruturação patrimonial e de investimento imobiliário.