

**De:** Cesar Macedo <cezarmacedo@analisecontabilidade.com>  
**Enviado em:** segunda-feira, 8 de dezembro de 2025 19:15  
**Para:** Clientes Análise  
**Assunto:** Reforma Tributária - Aluguel de Imóveis



[www.analisecontabilidade.com](http://www.analisecontabilidade.com)

## Informativo Análise

Nº 21-2025  
06 de dezembro de 2025

### *Reforma Tributária: Aluguel de Imóveis*

Srs. Clientes,

**Com a Reforma Tributária**, regulamentada pela Lei Complementar 214/2025, **foram criados três tributos**, o Imposto sobre Bens e Serviços (**IBS**), a Contribuição sobre Bens e Serviços (**CBS**) e o Imposto Seletivo (**IS**), sendo que os dois primeiros substituirão outros cinco já existentes.

- **IBS** => substituirá o **ISS** (Municipal) e o **ICMS** (Estadual) => período de transição entre 2029 e 2032;
- **CBS** => substituirá os tributos federais **PIS**, **COFINS** e **IPI** => estará em vigor a partir de 2027, com a extinção do PIS e COFINS e redução a zero da alíquota do IPI;
- **IS** => o imposto seletivo, também conhecido como “imposto do pecado”, incidirá sobre bens e serviços prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente. Entrará em vigor em 2027.

Observe que a cobrança pra valer dos novos impostos ocorrerá somente em 2027. Mas, já **em janeiro de 2026** será iniciado o período de testes, com alíquota de 1%, resultante da soma do IBS (0,1%) e da CBS (0,9%), com possível compensação com PIS/COFINS, ou com outros tributos federais ou com pedido de restituição. Os contribuintes que cumprirem corretamente com as obrigações acessórias, adaptando os seus sistemas para a emissão correta dos documentos fiscais, de acordo com a Nota Técnica nº 02/2025, estarão dispensados do recolhimento (§ 1º do Art. 348). Outras obrigações acessórias, a exemplo da DeRE (Declarações do Regime Específico), estão sendo preparadas e serão apresentadas em breve, conforme nota publicada pela Receita Federal.

## **ALUGUEL DE IMÓVEIS**

**Sobre os aluguéis de imóveis**, as modificações envolvem regras específicas para essa atividade econômica. Veja a seguir os pontos mais importantes a serem observados.

No formato atual (antes da reforma), **os aluguéis de imóveis próprios** são tributados da seguinte forma:

- **Na Pessoa Jurídica** => Opção pelo lucro presumido ou lucro real, já que essa atividade é impedida de optar pelo Simples Nacional; incidência dos tributos federais IRPJ, CSLL, PIS e COFINS; **não incidência** do imposto municipal (ISS) e do imposto estadual (ICMS);
- **Na Pessoa Física** => **Tributado unicamente pelo Imposto de Renda**, por meio da tabela progressiva, sendo necessário utilizar o Carnê Leão Web (programa disponibilizado pela Receita Federal).

**Com a Reforma Tributária**, serão implementadas as seguintes mudanças:

1. **A Pessoa Física será considerada contribuinte do IBS e da CBS** se, no ano-calendário anterior, for atendido simultaneamente a dois critérios:
  - **Receita anual superior a R\$ 240 mil** provenientes de locações, cessões onerosas ou arrendamento de imóveis;
  - **Operação com mais de três imóveis** distintos durante o ano-calendário anterior.

Essas condições são cumulativas, ou seja, apenas quem se enquadrar em ambos os requisitos estará sujeito aos novos tributos.

No caso em que a pessoa física ultrapasse o limite de R\$ 240 mil em mais de 20% (mais de R\$ 288 mil) estará sujeito ao IBS e CBS no próprio ano-calendário, independente do nº de imóveis envolvidos. Portanto, acima desses limites informados, além do Imposto de Renda, que sempre foi devido, serão acrescentados o IBS e a CBS.

Esses valores limites (R\$ 240 mil e R\$ 288 mil) serão corrigidos mensalmente pelo IPCA, a partir da data de publicação da Lei Complementar 214/2025 (16.01.2025);

2. **A partir de janeiro de 2027, quando o IBS e a CBS passam a ser cobrados normalmente**, com alíquotas ainda não definidas, mas que se estima em 28% na soma, os aluguéis de bens imóveis terão redução de 70%. Ou seja, com os 28% reduzidos em 70%, a alíquota efetiva a ser aplicada sobre as receitas será de 8,4%.

Observe que o PIS e a COFINS serão extintos em 2027, sendo substituídos pela **CBS**, e que aluguel de imóvel nunca foi tributado pelo ISS ou pelo ICMS, já que não se enquadra como “prestação de serviços”

ou “operação mercantil”. No entanto, a receita de aluguel passa a ser tributada normalmente pelo IBS em 2027, mesmo com a previsão de que o IBS substituirá o ISS e o ICMS somente a partir de 2029.

Sendo assim, nas operações com aluguéis de imóveis:

- antes da reforma, a carga tributária para **pessoa jurídica** optante pelo lucro presumido fica em **11,33%**. Com a reforma, passará a **16,08%**. Em ambos os casos, sem considerar o adicional do Imposto de Renda;
  - Na **pessoa física**, antes da reforma, aplicava-se apenas o Imposto de Renda pela tabela progressiva. Depois da reforma, além do Imposto de Renda, será acrescentado o **IBS/CBS a 8,4%**, caso ultrapasse os limites informados no item 1 acima;
3. No valor da locação de imóveis, **não serão computados o valor do IPTU**, entre outros tributos, nem os emolumentos incidentes sobre bens imóveis, **nem as despesas de condomínio** (§ 2º, Art. 255);
  4. Nas **locações de imóveis residenciais**, o contribuinte poderá deduzir da base de cálculo do IBS e da CBS o **redutor social no valor de R\$ 600,00 por bem imóvel**, até o limite do valor da base de cálculo (Art. 260);
  5. **Como exemplo**, considerando um aluguel de R\$ 4 mil, incluindo a taxa de condomínio de R\$ 900,00, a base de cálculo antes do redutor será de R\$ 3.100,00. Aplicando o redutor de R\$ 600,00, a base para aplicação do IBS e da CBS será de R\$ 2.500,00;
  6. **Opção pela Alíquota de 3,65% =>** Os contratos de aluguéis firmados até a data da publicação da Lei Complementar, 16.01.2025, desde que confirmados por meio de firma reconhecida ou assinatura eletrônica, poderão optar pela alíquota conjunta e temporária de 3,65%, válida até o final do contrato original ou 31.12.2028, o que ocorrer primeiro.
    - Os contratos com finalidade não residencial devem ainda ser registrados em cartório **até 31.12.2025**;
    - Quem fizer essa opção, estará beneficiado com redução de 8,4% para 3,65%, a partir de janeiro de 2027, para os contratos que se enquadrem nos prazos informados acima, mas, não poderá utilizar o redutor social de R\$ 600,00, e terá o ônus do recolhimento dos **3,65% já a partir de janeiro de 2026, sem a possibilidade de compensação ou pedido de restituição**;
    - Entretanto, a Lei Complementar não definiu o modo como a opção será manifestada, **razão pela qual é preciso aguardar regulamentação**;
  7. **Da Não Cumulatividade =>** O Artigo 302 da Lei Complementar 214/2025 prevê a **utilização de créditos do IBS e da CBS incidentes sobre as aquisições de bens e serviços**, desde que obedecida as regras dispostas nos artigos 47 a 57 e observadas as vedações previstas no artigo 303;
  8. **Aluguéis de Curta Duração** (até 90 dias ininterruptos) => o artigo 253 da LC 214/2025 estabelece a **equiparação** desses aluguéis residências de curta duração **ao setor hoteleiro** (Seção II do Capítulo VII do

título V da LC 214/2025), para fins de tributação do IBS e da CBS, “buscando tributar serviços análogos de forma similar e permitindo amplo direito a créditos do IBS/CBS nas aquisições de bens e serviços”, conforme disposto no trecho que vai do artigo 47 ao 57. A **redução das alíquotas do IBS e CBS**, nesse caso, fica em **40%** (Art. 281);

9. **A partir de julho de 2026, as pessoas físicas que sejam contribuintes da CBS e do IBS, deverão se inscrever no CNPJ.** A inscrição no CNPJ não transforma a pessoa física em jurídica, servindo apenas para facilitar a apuração do IBS e da CBS, de acordo com a nota publicada pela RFB.

Fizemos uma síntese neste informe, buscando incluir todos os pontos relevantes e que precisam chegar ao conhecimento dos nossos clientes que alugam imóveis, seja pessoa física ou jurídica, mas, com certeza, não esgotamos todo o conteúdo sobre o tema, contido na LC 214/2025. Por isso, recomendo a leitura atenta e a busca de outras fontes de informações.

Estaremos à disposição para todos os esclarecimentos que forem necessários.

**Fontes:** RFB GOV.BR, Econet Editora e LC 214/2025.

Atenciosamente,

**Cesar Macedo**  
Contador  
CRC/BA - 014486/0-7

R. Ewerton Visco, 290, Boulevard Side Empresarial, S. 1103  
Caminho das Árvores, Salvador/BA - CEP: 41.820-022  
[www.analisecontabilidade.com](http://www.analisecontabilidade.com) Tel: 71 3113 2245