



ATENÇÃO

Condomínios edilícios

O que muda com a reforma tributária neste setor, com exemplo numérico e a base legal de cada afirmação.

REFORMA TRIBUTÁRIA SOBRE O CONSUMO

O condomínio não paga o imposto novo. Mas paga a conta dele.

Condomínios edilícios. O que muda, o que não muda, e o que decidir antes da próxima assembleia.

EM UMA FRASE

O condomínio edilício não é contribuinte do IBS e da CBS. O que sobe é o preço da portaria, da limpeza e da manutenção, e isso cai na taxa.

O PONTO QUE QUASE TODO MUNDO ERRA

A reforma não criou imposto sobre toda taxa de condomínio

O art. 26, caput, inciso I, da Lei Complementar nº 214/2025 diz que o condomínio edilício **não é contribuinte** do IBS e da CBS. Ele aparece na mesma lista do consórcio, da sociedade em conta de participação e do nanoempreendedor.

Por isso não se sustenta a conta que circula em grupo de síndico, do tipo condomínio de R\$ 1.000 vai pagar R\$ 280 de imposto. A lei escreveu regra própria para o condomínio, e a transição é gradual.

O que a lei fez foi diferente. Ela separou três situações, e o prédio precisa saber em qual delas está, mês a mês.

Optou, não optou com taxa alta, ou não optou com taxa baixa

ITEM	VALOR
Optou pelo regime regular art. 26, § 1º, I. Incide sobre todas as taxas e demais valores cobrados dos condôminos e de terceiros, art. 26, § 2º, I, na redação da LC 227/2026	incide sobre tudo
Não optou e as taxas são 80% ou mais da receita total a regra dos 80% olha a receita total do condomínio, não só a taxa	não incide
Não optou e as taxas ficaram abaixo de 80% art. 26, § 2º, II, a. Incide sobre as operações com bens e serviços que o condomínio realizar, na forma do art. 21, I	incide na parte comercial

Na terceira situação o crédito não é integral. Ele é apropriado **na proporção** da receita tributada sobre a receita total, pela alínea b do mesmo inciso. Quanto maior a fatia de taxa condominial, menor o crédito aproveitado. É o inverso do que a intuição diz.

Um condomínio residencial de 200 unidades

ITEM	VALOR
Arrecadação de taxas por mês 200 unidades a R\$ 800,00	R\$ 160.000,00
Salão de festas alugado receita de terceiros	R\$ 3.000,00
Cessão de área para antena de telefonia receita de terceiros	R\$ 6.000,00
Publicidade nos elevadores receita de terceiros	R\$ 2.000,00
Receita total do condomínio taxas representam 93,57% do total	R\$ 171.000,00

Guarde o percentual de 93,57%. Ele decide todo o resto. Esse prédio fica fora da incidência enquanto não optar pelo regime regular e enquanto as taxas se mantiverem em 80% ou mais da receita total.

SITUAÇÃO ATUAL

O condomínio não recolhe nada sobre a taxa, e mesmo assim paga tributo todo mês

ITEM	VALOR
Sobre a taxa condominial rateio de despesa comum, não é operação com bem ou serviço	R\$ 0,00
Serviços contratados por mês portaria R\$ 55.000, limpeza R\$ 22.000, elevadores R\$ 8.000, administradora R\$ 6.000, manutenção e jardinagem R\$ 15.000	R\$ 106.000,00
Tributo embutido no preço desses contratos 8,65% na mão do prestador, sendo PIS de 0,65%, COFINS de 3% e ISS de 5%	R\$ 9.169,00

São R\$ 45,85 por unidade, dentro da taxa de R\$ 800,00, que ninguém enxerga no balancete. Como o condomínio não é contribuinte, ele nunca recuperou um centavo disso, e continuará sem recuperar. É esse pedaço que cresce.

A REGRA QUE EXPLICA O AUMENTO

Folha de pagamento não gera crédito, e ela é quase todo o custo do contrato

O IBS e a CBS tributam a diferença entre o que a empresa vende e o que ela compra com nota. Serviço com muita gente e pouca compra é o perfil que mais sente, e é exatamente o perfil de portaria, limpeza e conservação.

ITEM	VALOR
Faturamento da empresa de portaria valor de referência para a conta	R\$ 100,00
Folha e encargos não geram crédito	R\$ 70,00
Insumos com nota geram crédito	R\$ 15,00
Tributo hoje PIS de 0,65%, COFINS de 3% e ISS de 5%	R\$ 8,65
Preço necessário no sistema pleno débito de 28% sobre o preço, menos crédito de 28% sobre os insumos, preservando a mesma margem nominal	R\$ 121,04

São 21,04% de aumento. Simulação com repasse integral, ISS de 5% e alíquota de referência de 28%, que é **estimativa de trabalho** ainda não fixada em lei.

O EFEITO NA TAXA, POR UNIDADE

A taxa média de R\$ 800,00 vai a R\$ 911,52

ITEM	VALOR
Serviços contratados hoje	R\$ 106.000,00
Mesmos contratos no sistema pleno com o repasse de 21,04%	R\$ 128.302,40
Aumento a ser rateado por mês, entre 200 unidades	R\$ 22.304,17
Aumento por apartamento a taxa sai de R\$ 800,00 para R\$ 911,52, alta de 13,94%	R\$ 111,52

O condomínio não vai recolher IBS nem CBS. Ele vai pagar o imposto dos outros, dentro do preço, sem direito a crédito. Esse é o efeito real da reforma em nove de cada dez prédios.

UM ALÍVIO PARCIAL, E UMA ARMADILHA

Fornecedor no Simples Nacional não muda de carga, e o condomínio não credita de ninguém

Boa parte dos prestadores de condomínio está no Simples Nacional. Para eles, a guia única continua e o preço sofre menos pressão, o que reduz o reajuste pedido naquele contrato específico.

Isso não devolve nada ao condomínio. Condomínio não contribuinte não aproveita crédito de fornecedor nenhum, esteja ele no Simples, no presumido ou no real. A composição da carteira de fornecedores passa a valer dinheiro na taxa, contrato a contrato.

A REGRA DOS 80%

O que entra na conta é a receita total, não só a taxa

COMPOSIÇÃO DA RECEITA	ENQUADRAMENTO
Caso A, taxas de R\$ 90.000 e outras receitas de R\$ 10.000 taxas representam 90% da receita total de R\$ 100.000	fica fora
Caso B, taxas de R\$ 70.000, locação de R\$ 15.000, publicidade de R\$ 10.000 e antenas de R\$ 5.000 taxas representam 70% da receita total de R\$ 100.000	cai na regra

Repare no que faz a diferença. O segundo condomínio não cresceu em taxa, ele cresceu em receita de terceiros. Basta a receita comercial passar de um quinto do total para o prédio virar tributado na parte comercial, no mês em que isso acontecer.

A CONTA DE QUEM CAI NA REGRA

Condomínio com R\$ 38.000 de receita de terceiros, por mês

ITEM	VALOR
Locação de espaços e cessão de área para antena, R\$ 26.000 alíquota reduzida em 70% na locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel, art. 261, parágrafo único, o que dá 8,4% sobre uma referência de 28%	R\$ 2.184,00
Publicidade, R\$ 12.000 serviço sem redução, 28%	R\$ 3.360,00
Crédito proporcional 28% sobre R\$ 60.000,00 de compras com nota, apropriados na proporção de 24,05%, que é R\$ 38.000 sobre R\$ 158.000	menos R\$ 4.040,51
A recolher por mês R\$ 18.041,92 no ano	R\$ 1.503,49

Nesse exemplo o prédio tem portaria e limpeza próprias, com folha CLT, e por isso as compras com nota são baixas. Folha não gera crédito, então quem internaliza equipe tem menos crédito para abater quando cai na regra.

A DECISÃO QUE NÃO SE TOMA PELA ALÍQUOTA

Optar pelo regime regular traz débito sobre a taxa e crédito sobre as compras

Em condomínio residencial, o condômino é pessoa física e não aproveita crédito. O imposto destacado na taxa vira custo puro para o morador, e a opção tende a piorar a conta.

Em condomínio comercial a conta muda de lado, desde que os condôminos sejam contribuintes do regime regular e usem o imóvel na atividade econômica.

ITEM	VALOR
Sem optar, tributo embutido nas compras que ninguém recupera 28% sobre R\$ 52.000,00 de compras com nota	R\$ 14.560,00
Optando, débito sobre a taxa 28% sobre R\$ 80.000,00 de taxa de 40 salas	R\$ 22.400,00
Optando, crédito nas compras o custo morto vira crédito	menos R\$ 14.560,00
Optando, a recolher por mês e os R\$ 22.400,00 destacados são creditados pelos condôminos contribuintes na apuração deles	R\$ 7.840,00

Sala vazia, condômino pessoa física e condômino sem débito suficiente não aproveitam o crédito, arts. 47 e 57 da LC 214/2025.

A TRAVA QUE QUASE NINGUÉM LEU

Quem entra no regime regular por opção pode ficar impedido de sair

Quem exerce a opção facultativa pela condição de contribuinte do regime regular fica impedido de deixar o regime caso tenha recebido ressarcimento de créditos no ano-calendário corrente ou no anterior, art. 41, §§ 5º e 6º.

A decisão, portanto, não é reversível a qualquer tempo, e precisa ser levada à assembleia com simulação, não com estimativa de corredor. A forma de exercer a opção e as obrigações acessórias aplicáveis dependem de regulamentação, e o art. 26, § 11, permite que o regulamento estabeleça obrigações acessórias simplificadas para essas entidades.

QUANDO ISSO ACONTECE

2026 é ano de teste, e o orçamento sente em 2027

PERÍODO	EFEITO PARA O CONDOMÍNIO
2026 CBS de 0,9%, art. 346, e IBS de 0,1%, art. 343, com dispensa de recolhimento para quem cumprir as obrigações acessórias, art. 348, § 1º	sem efeito na taxa
2027 PIS e COFINS são extintos e a CBS entra cheia na mão dos fornecedores, com o IBS ainda em teste	primeiro degrau
2029 a 2032 ISS e ICMS caem em quatro etapas enquanto o IBS sobe na mesma medida	reajuste em degraus
2033 apenas IBS e CBS, com o preço dos serviços no novo patamar	sistema completo

A previsão orçamentária de 2027 precisa nascer com o degrau da CBS dentro. Aprovar orçamento em assembleia sem essa projeção é adiar um rateio extraordinário para o meio do exercício.

A PERGUNTA QUE TODO CONDÔMINO FAZ

E quem aluga o próprio apartamento, passa a pagar?

A pessoa física só vira contribuinte se, no ano anterior, a receita de locação passar de R\$ 240.000,00 e os contratos tiverem por objeto mais de 3 imóveis distintos. Os dois requisitos, cumulativamente, art. 251, § 1º, I.

ITEM	VALOR
Alíquota da locação reduzida em 70%, art. 261, parágrafo único	8,4% sobre a referência de 28%
Redutor social R\$ 600,00 por mês e por bem imóvel residencial, até o limite da base, art. 260 na redação da LC 227/2026, corrigido pelo IPCA	deduz da base
Despesas de condomínio não são computadas no valor da locação, art. 255, § 2º, II	fora da base
Momento do pagamento na locação, o IBS e a CBS são devidos em cada pagamento	mês a mês

Em prédio com muitos investidores, a administradora costuma ser a primeira a receber essa pergunta. A resposta não é a mesma para todo mundo do prédio, e depende da carteira de cada condômino.

ONDE A CONTA PODE VIRAR CONTRA O CONDOMÍNIO

Quatro situações que transformam um prédio tranquilo em um

problema fiscal

SITUAÇÃO	CONSEQUÊNCIA
Receita de terceiros crescendo sem controle mais uma antena, mais um ponto de publicidade, e as taxas caem abaixo de 80% sem ninguém perceber	muda o enquadramento
Receita lançada toda em uma conta só sem separar taxa ordinária, extraordinária, locação, publicidade e reembolso	não há como provar o percentual
Contrato de preço fechado sem cláusula tributária o prestador vai pedir reajuste em 2027	síndico sem parâmetro
Opção pelo regime regular sem simulação em residencial, o imposto vira custo puro, e ainda há trava de saída	decisão irreversível

CINCO PROVIDÊNCIAS DE ADEQUAÇÃO

Tudo dentro da alçada do síndico e da administradora

Separar a receita por natureza no plano de contas. Taxa ordinária, taxa extraordinária, fundo de reserva, locação de espaço, cessão de área, publicidade e reembolso em contas distintas, a partir do próximo balancete.

Medir o percentual das taxas todo mês. Taxas divididas pela receita total. Abaixo de 80% acende o alerta, e a assembleia precisa saber antes, não depois.

Revisar os contratos de portaria, limpeza e manutenção. Cláusula de revisão por alteração de carga tributária, com exigência de memória de cálculo. Reajuste pedido sem demonstração não se aceita.

Exigir documento fiscal de todo fornecedor. Passa a valer muito para o prédio que optar pelo regime regular ou cair na regra dos 80%, porque sem destaque não há crédito.

Levar o número para a previsão orçamentária. O degrau de 2027 entra no orçamento aprovado em assembleia, com memória de cálculo anexa.

O QUE NÃO MUDA

Três coisas continuam exatamente como estão

A natureza da taxa. Continua sendo rateio de despesa comum, com a mesma fração ideal e a mesma convenção. A reforma não transformou taxa em preço de serviço.

A regra da assembleia. Orçamento, prestação de contas e aprovação de rateio seguem o Código Civil e a convenção.

A folha própria. Zelador, porteiro e encarregado contratados diretamente continuam com o mesmo custo trabalhista. Folha não entra na base do IBS e da CBS, nem gera crédito.

Cada afirmação com o artigo que a sustenta

NORMA	ASSUNTO
EC nº 132, de 20 de dezembro de 2023	reforma do consumo
LC nº 214/2025, art. 26, I condomínio edilício não é contribuinte	regra geral
LC nº 214/2025, art. 26, §§ 1º e 2º opção pelo regime regular, regra dos 80% e crédito proporcional. Inciso I do § 2º na redação da LC 227/2026	o coração do guia
LC nº 214/2025, art. 41, §§ 5º e 6º	trava de saída
LC nº 214/2025, arts. 47 e 57 direito ao crédito e uso ou consumo pessoal	crédito
LC nº 214/2025, arts. 251, 255, 260 e 261 imóveis, base de cálculo, redutor social e reduções de alíquota	locação
LC nº 214/2025, arts. 343, 346 e 348 transição e ano de teste de 2026	calendário
LC nº 227, de 13 de janeiro de 2026 institui o CGIBS e altera a LC 214/2025	alterações

Textos consultados na íntegra no Planalto em 10 de agosto de 2026.
As alíquotas de referência usadas nas simulações são **estimativas de trabalho** e ainda dependem de lei específica.

O PRÓXIMO PASSO

Vamos rodar os números do seu condomínio

Com o balancete dos últimos doze meses e os contratos de prestação de serviço, a conta deste guia sai com os números reais do prédio: percentual das taxas sobre a receita total, impacto estimado em cada contrato e efeito por unidade na previsão orçamentária.

Três entregas: diagnóstico de enquadramento no art. 26, simulação da opção pelo regime regular nos dois cenários, e orçamento de 2027 com o degrau da CBS dentro.

ACOMPANHE A GENTE

A reforma não para em 2026, e a gente também não

No nosso Instagram publicamos as novidades de tudo o que muda, sempre com a fonte oficial no rodapé de cada publicação: lei, decreto, instrução normativa e ato do Comitê Gestor. Nada de boato, nada de número solto.

© 2026 Voga Serviços Contábeis | [@vogaservicoscontabeis](#) | Todos os direitos reservados | [Desenvolvido por Thiago Reis](#)

Quadra QS 01, Rua 212, S/N, Lotes 19, 20 e 23, Edifício Connect Tower, Salas 2603 a 2610, Águas Claras, Brasília, DF, CEP 72297-400

61 3964-0691 / 3039-2844 | [www.vogasc.com.br](#)