



GUIA PRÁTICO, SETOR POR SETOR

Reforma tributária Imobiliárias

O que muda na sua empresa, explicado sem jargão, com exemplo numérico e o artigo da lei em cada afirmação.

ATENÇÃO

Material informativo elaborado pela Voga Serviços Contábeis com base na Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, e na Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026. Edição de agosto de 2026.

IMOBILIÁRIAS, REFORMA TRIBUTÁRIA SOBRE O CONSUMO

A imobiliária tem regime próprio na reforma, e quase ninguém sabe disso

O que muda na comissão, o que muda na taxa de administração, e o que muda para os proprietários da carteira.

EM UMA FRASE

A imobiliária não entra na regra geral. Ela entra num capítulo escrito só para imóveis.

A Lei Complementar nº 214/2025 dedica um capítulo inteiro às operações com bens imóveis. Administração e intermediação estão lá dentro, com alíquota reduzida pela metade. Nada disso aparece nas apresentações genéricas da reforma.

E tem uma mudança que atinge o cliente, não a imobiliária. Proprietário pessoa física com mais de três imóveis alugados e receita acima de R\$ 240 mil no ano passa a ser contribuinte. A Empresa XYZ vai ser procurada por eles antes de qualquer contador.

O PRIMEIRO PONTO, E ELE VALE DINHEIRO

A base da imobiliária é a comissão, nunca o aluguel que passa pela conta

Uma administradora movimenta muito e fatura pouco. O aluguel do proprietário transita pela conta da imobiliária, mas nunca foi receita dela, e continua não sendo.

A taxa de administração sobre o aluguel, a comissão de corretagem na venda, a taxa de intermediação na locação e as taxas de serviço cobradas do cliente.

O aluguel repassado ao proprietário, o condomínio, o IPTU e o seguro pagos por conta do cliente. Dinheiro de terceiro, com destino de terceiro.

Porque a alíquota subiu muito. Confundir movimento com receita, num sistema de 14%, custa caro logo no primeiro mês.

Cuidado com a extensão automática desse raciocínio. A exclusão de valores recebidos por conta e ordem de terceiros exige que a documentação fiscal seja emitida em nome do terceiro, art. 12, IV, da LC nº 214/2025. Contrato e nota precisam refletir isso, senão o repasse vira receita da imobiliária.

O CAPÍTULO QUE EXISTE SÓ PARA IMÓVEIS

Administração e intermediação estão escritas na lei, com todas as letras

“O IBS e a CBS incidem, nos termos deste Capítulo, sobre as seguintes operações com bens imóveis: I, alienação; 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.” LC nº 214/2025, art. 252

“As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata este Capítulo ficam reduzidas em 50% . Parágrafo único. As alíquotas relativas às operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis ficam reduzidas em 70% .” LC nº 214/2025, art. 261 e parágrafo único

Traduzindo para a mesa de reunião. Sobre uma alíquota de referência estimada em 28%, a comissão e a taxa de administração da Empresa XYZ saem a 14% . O aluguel do proprietário, quando ele for contribuinte, sai a 8,4% . São dois números diferentes, na mesma operação, e a imobiliária precisa saber separar.

A CONTA DA IMOBILIÁRIA

De 5,65% para 14% sobre a comissão, menos o que ela comprar com nota

ITEM	VALOR
Hoje, PIS de 0,65%, COFINS de 3% e ISS de 2% sobre a comissão	5,65%
Em 2033, IBS e CBS com a redução de 50% do art. 261	14,00%
Menos o crédito de tudo o que a imobiliária comprar com nota	a apurar

A alíquota sobe, e mesmo assim a conta pode cair. Depende de uma coisa só: quanto da despesa da imobiliária vem com nota de pessoa jurídica. Hoje nada disso abate. A partir de 2027, tudo abate. É a mesma lógica que decide o resultado de qualquer prestador de serviço na reforma.

COMO FICA NA PRÁTICA, CONTRATO A CONTRATO

Três operações típicas de uma imobiliária, com a conta de cada uma

Em nenhuma das três a base é o valor do imóvel ou do aluguel. A base é sempre o que a Empresa XYZ ganha. O imóvel de R\$ 1,8 milhão tem tributação própria, do vendedor, e o aluguel de R\$ 6.000 tem a do proprietário, se ele for contribuinte. São três contas separadas na mesma operação.

A DECISÃO QUE MAIS MEXE NO RESULTADO

Comissão paga a corretor pessoa física não gera crédito nenhum

A maior saída de caixa de uma imobiliária é a comissão repassada a quem vendeu. A partir de 2027, a forma como esse corretor está constituído passa a mudar o imposto da empresa.

Não emite nota de pessoa jurídica, então não há crédito para a imobiliária. Numa comissão repassada de R\$ 54.000, são R\$ 7.560 de crédito que deixam de existir.

Emite nota com destaque de IBS e CBS, e a imobiliária credita o que ele destacou. O mesmo repasse, com o mesmo valor, passa a abater imposto.

Isso não é convite para pejetizar corretor. A relação com o corretor autônomo tem disciplina própria, inclusive perante o Creci, e reclassificação gera passivo trabalhista e previdenciário que engole qualquer economia. O que a reforma faz é aumentar o preço de errar nos dois sentidos, e por isso o desenho precisa ser revisto com o jurídico, não só com a contabilidade.

ONDE A IMOBILIÁRIA ENCONTRA CRÉDITO

Tudo o que hoje é só despesa passa a descontar imposto

Ação prática. Levantar os dez maiores fornecedores da Empresa XYZ e o regime de cada um. Fornecedor no regime regular passa a valer mais do que fornecedor no Simples pelo mesmo preço, e essa diferença entra na renovação de contrato.

A MUDANÇA QUE ATINGE A CARTEIRA

Proprietário pessoa física pode virar contribuinte sem saber

“As pessoas físicas que realizarem operações com bens imóveis serão consideradas contribuintes do regime regular do IBS e da CBS nos casos de locação, cessão onerosa e arrendamento, desde que, no ano-calendário anterior: a) a receita total com essas operações exceda R\$ 240.000; e b) tenham por objeto mais de 3 bens imóveis distintos.” LC nº 214/2025, art. 251, § 1º, I

Precisa passar de R\$ 240 mil no ano e ter mais de três imóveis. Quem tem dez imóveis pequenos pode ficar de fora, e quem tem quatro imóveis caros pode entrar.

Se a receita de locação ultrapassar em 20% aquele limite dentro do ano corrente, o proprietário já se torna contribuinte naquele ano, art. 251, § 2º, II.

Alienar mais de três imóveis distintos no ano anterior, ou mais de um imóvel construído pelo próprio alienante nos últimos cinco anos, também torna a pessoa física contribuinte.

Onde isso vira oportunidade para a Empresa XYZ. Esses proprietários vão descobrir a mudança pela imobiliária, não pela Receita. Quem tiver a carteira classificada por faixa de receita e quantidade de imóveis, e conseguir avisar antes, deixa de ser fornecedor e vira consultor.

UM ALÍVIO PREVISTO NA LEI, E POUCO DIVULGADO

Cada imóvel residencial alugado tem R\$ 600 por mês fora da base

“Na operação de locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel para uso residencial realizada por contribuinte sujeito ao regime regular, poderá ser deduzido da base de cálculo redutor social no valor de R\$ 600,00, por mês, por bem imóvel, até o limite do valor da base de cálculo.” LC nº 214/2025, art. 260, na redação da LC nº 227/2026

A base cai para R\$ 1.400. A 8,4%, o imposto sai de R\$ 168 para R\$ 117,60.

A base zero, porque o redutor vai até o limite da própria base. Não há imposto.

Não tem redutor social. A lei restringe ao uso residencial, e a Empresa XYZ administra os dois tipos.

O valor se atualiza sozinho. O parágrafo único do art. 260 manda corrigir o redutor mensalmente pelo IPCA, ou por índice que venha a substituí-lo, desde a publicação da lei. Ou seja, até 2033 ele já não será R\$ 600.

ONDE O IMPOSTO FICA

Na intermediação de imóvel, o imposto vai para onde o imóvel está

“Considera-se local da operação com bem imóvel, bem móvel imaterial relacionado a bem imóvel, serviço prestado fisicamente sobre bem imóvel e serviço de administração e intermediação de bem imóvel, o local onde o imóvel estiver situado.” LC nº 214/2025, art. 11, inciso II

Se a carteira está concentrada num só município, todo o IBS fica no mesmo lugar, independentemente do bairro em que o imóvel esteja. No Distrito Federal simplifica ainda mais, porque ele acumula a competência estadual e a municipal.

Intermediar imóvel em outro município ou em outro estado passa a levar o IBS para lá. Hoje o ISS segue a regra do município do prestador na maioria dos casos. É outra lógica.

O que isso exige do cadastro. A localização do imóvel deixa de ser informação comercial e passa a ser informação fiscal obrigatória. O sistema de gestão precisa carregar o município do imóvel em cada contrato, e ele vai para a nota.

ALERTA DE CAIXA, E AQUI ELE É ESPECÍFICO

A conta da imobiliária mistura dinheiro próprio com dinheiro de terceiro

Com o split payment, IBS e CBS são recolhidos automaticamente na liquidação financeira da operação. O dinheiro do imposto não passa mais pelo caixa de quem vendeu o serviço.

A mesma conta recebe o aluguel do inquilino, separa a taxa de administração e repassa o restante ao proprietário. Sobre a taxa incide imposto da Empresa XYZ. Sobre o aluguel pode incidir imposto do proprietário, se ele for contribuinte. São dois recolhimentos diferentes na mesma liquidação.

A partir de 2027, primeiro de forma opcional e por fases, começando pelas operações entre empresas. A regulamentação do funcionamento em operações com pessoa física ainda está sendo detalhada.

O que dá para adiantar sem depender de regulamentação. Separar contabilmente, desde já, o que é receita da imobiliária e o que é recurso de terceiro em trânsito. Quem já tem essa separação limpa vai atravessar a mudança sem susto.

A NOTA VAI MUDAR, E ELA É O RECIBO DO CRÉDITO

Sem o imposto destacado na nota, o crédito simplesmente não existe

A Empresa XYZ contrata portal de anúncio, sistema de gestão, fotografia e vistoria. Numa despesa de R\$ 20.000 por mês com esses fornecedores, são R\$ 5.600 de crédito se as notas vierem certas, e zero se não vierem.

O calendário. A NFS-e passa a trazer IBS e CBS a partir de 1º de dezembro de 2026. Vale conferir em qual subitem da lista de serviços a corretagem e a administração de imóveis da Empresa XYZ estão enquadradas, porque alguns subitens começam antes.

O QUE FAZER ANTES DE 2027

Quatro coisas que dependem só da Empresa XYZ, e o que cada uma vale

Administração de locação, começa este mês. Quantos imóveis cada proprietário tem e quanto recebe por ano. Quem passa de três imóveis e de R\$ 240 mil vira contribuinte, e vai precisar de orientação.

Financeiro com a Voga, começa esta semana. Portal, sistema, assessoria, contador e vistoria. Cada R\$ 1.000 contratados de fornecedor no regime regular viram R\$ 280 de crédito.

Contabilidade, no fechamento deste mês. Taxa de administração e comissão de um lado, aluguel, condomínio e IPTU do outro. Com contrato e nota refletindo isso, art. 12, IV.

Direção com o jurídico, antes do orçamento de 2027. Entender o efeito de crédito sem confundir com incentivo a pejetizar. É decisão societária e trabalhista, não só tributária.

Nenhuma das quatro depende de regulamentação nem de troca de sistema. As quatro dependem de rotina interna e de informação que a Empresa XYZ já tem no cadastro, e por isso dá para começar hoje.

CENÁRIOS, O QUE JOGA A FAVOR

Cinco coisas que trabalham para a imobiliária

Administração e intermediação estão no regime específico de imóveis, arts. 252, IV, e 261. A alíquota é metade da normal.

Hoje PIS, COFINS e ISS incidem sem abatimento nenhum. Portal, sistema, aluguel da sede e assessoria não reduzem um centavo. A partir de 2027, reduzem.

O aluguel que transita pela conta não é receita da imobiliária, desde que contrato e nota reflitam isso, art. 12, IV.

Acaba a discussão de qual município cobra o ISS da corretagem. O critério passa a ser um só: onde o imóvel está, art. 11, II.

A imobiliária é quem tem o cadastro completo dos proprietários. Avisar antes quem vai virar contribuinte é serviço de alto valor, e ninguém mais consegue prestar.

CENÁRIOS, O QUE EXIGE ATENÇÃO

Cinco pontos a vigiar, e o primeiro é o mais caro

Se a maior saída de caixa não gera crédito, a alíquota de 14% incide praticamente sem abatimento sobre a intermediação.

De 5,65% para 14% no bruto. Só o crédito das compras compensa, e ele depende do que os fornecedores destacarem.

A liquidação mistura taxa própria e repasse ao proprietário, com dois recolhimentos possíveis. Exige separação limpa antes de 2027.

Quem virar contribuinte sem saber vai reclamar com a imobiliária, não com a Receita. O risco de relação é maior que o risco fiscal.

Os 28% são estimativa e serão fixados por resolução do Senado, art. 349. Toda conta desta apresentação se move junto com esse número.

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.

PRÓXIMO PASSO

Simule a sua imobiliária com os seus números

A Voga mantém um simulador aberto que compara o que a empresa paga hoje com o que pagará em 2027 e em 2033, mostrando a memória de cálculo linha a linha.

Ele já aplica a redução de 50% do art. 261 e mantém o ISS na comparação com o sistema atual.

Taxa de administração, intermediação e corretagem. O aluguel repassado ao proprietário fica de fora.

Simples, Presumido e Real, com o crédito de cada tipo de fornecedor e a contribuição sobre folha e pró-labore.

Para calcular com os seus números

Este guia mostra a regra. A conta da sua empresa depende do que você fatura, de quem são os seus clientes e de quanto você compra com nota. A Voga faz essa análise caso a caso.

NO INSTAGRAM

@vogaservicoscontabeis

NO SITE

www.vogasc.com.br

TELEFONES

613964-0691 e 3039-2844

Este material tem caráter informativo e não substitui a análise individual de cada caso concreto. As referências legais correspondem ao texto vigente na data de elaboração.