



GUIA PRÁTICO, SETOR POR SETOR

Reforma tributária

Locação de imóveis próprios

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

PAGA MENOS

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.

REFORMA TRIBUTÁRIA SOBRE O CONSUMO

Quem vive de aluguel passa a pagar imposto sobre o consumo

Locação de imóveis próprios. O que muda, o que dá para travar, e até quando.

EM UMA FRASE

O aluguel nunca pagou ISS. Agora passa a pagar IBS e CBS, e quase não há compra que gere crédito.

O PONTO QUE QUASE TODO MUNDO ERRA

Locação de imóvel não é serviço, e por isso nunca entrou no ISS

A lista anexa da Lei Complementar nº 116/2003 tem o grupo 3, de serviços prestados mediante locação. O subitem que trataria da locação de bens foi vetado, e locação de imóvel não aparece em nenhum outro item.

A Súmula Vinculante 31 declara inconstitucional a incidência do ISS sobre locação de bens. Locação é obrigação de dar, não de fazer.

Nos outros setores o IBS e a CBS substituem o ISS ou o ICMS, que já eram pagos. Na locação não substituem nada municipal. Entram por cima do que já se paga de PIS e COFINS.

Nas apresentações de comércio, indústria e serviços a conta começa com um tributo sendo trocado por outro. Aqui não. Aqui é tributo novo sobre uma receita que só pagava contribuição federal.

O EXEMPLO DESTA APRESENTAÇÃO

Uma administradora de imóveis próprios, com 12 apartamentos alugados

Todos residenciais, de um mesmo proprietário pessoa jurídica.

Aluguel médio por unidade, por mês.

Receita mensal de locação, sem outras atividades.

Compras com nota no mês: manutenção, condomínio de unidade vaga e corretagem paga.

Repare no último número. Quem aluga imóvel próprio quase não compra nada. Não tem estoque, não tem matéria prima, e a folha, quando existe, é pequena. Como o crédito do sistema novo vem de compra com nota, sobra muito pouco para abater. É o oposto do comércio.

SITUAÇÃO ATUAL

O que essa administradora paga hoje, por mês

ITEM	VALOR
PIS e COFINS, 3,65% cumulativos sobre R\$ 48.000, sem crédito	R\$ 1.752,00
ISS não incide sobre locação de imóvel	R\$ 0,00
IRPJ e CSLL, sobre presunção de 32% IRPJ de R\$ 2.304,00 e CSLL de R\$ 1.382,40. Lei nº 9.249/1995, art. 15, §1º, III, c, e art. 20, I	R\$ 3.686,40

Desse total, apenas R\$ 1.752,00 é tributo sobre consumo. O resto é tributo sobre a renda, e a reforma não mexe nele.

A REGRA QUE SEGURA A CONTA

A locação tem a maior redução de alíquota do regime de bens imóveis, 70%

A REGRA QUE QUASE NINGUÉM CONHECE

Cada imóvel residencial alugado abate R\$ 600 por mês da base de cálculo

ITEM	VALOR
Receita de locação no mês	R\$ 48.000,00
Redutor social, 12 imóveis residenciais vezes R\$ 600 art. 260 da LC 214/2025, com a redação da LC 227/2026, por mês e por bem imóvel, até o limite da base	R\$ 7.200,00

Só imóvel residencial entra. Sala comercial, galpão e loja não têm redutor. E o limite é o valor da base de cada imóvel, então uma unidade alugada por R\$ 400 abate R\$ 400, não R\$ 600. No exemplo, o redutor derruba a conta de 2033 em R\$ 604,80 por mês .

O QUE NÃO GERA CRÉDITO

A lei tem uma lista fechada de compras que não geram crédito, e ela pega mais gente do que parece

CRÉDITO QUE VOCÊ JÁ TINHA E PRECISA DEVOLVER

Se a mercadoria some ou estraga, o crédito daquela compra volta para trás

Não é escolha, é obrigação. O crédito foi tomado na compra e precisa ser estornado quando o bem deixa de existir.

A CONTA, MÊS A MÊS, SÓ DO TRIBUTO SOBRE CONSUMO

A mudança não chega de uma vez, e 2027 chega a ser mais barato

R\$ 0 Hoje PIS e COFINS de 3,65%	R\$ 0 2026 ano de teste, 1% compensado	R\$ 0 2027 CBS cheia com 70% de redução	R\$ 0 2029 IBS começa em 10%
----------------------------------	--	---	------------------------------

Em 2027 a CBS cheia, com redução de 70%, fica em 2,79%, menos que os 3,65% de hoje . O ano a temer é 2033, não 2027.

SOMANDO RENDA E CONSUMO

O que muda no bolso, por mês

ITEM	VALOR
Hoje R\$ 1.752,00 de consumo mais R\$ 3.686,40 de IRPJ e CSLL	R\$ 5.438,40
Em 2033, com o redutor social dos 12 residenciais R\$ 2.587,20 de consumo mais R\$ 3.686,40 de IRPJ e CSLL	R\$ 6.273,60

Se os mesmos 12 imóveis fossem comerciais , sem direito ao redutor social, o tributo sobre consumo em 2033 seria de R\$ 3.192,00 em vez de R\$ 2.587,20, e o total iria a R\$ 6.878,40. A diferença sobre hoje passa de 15,4% para 26,5% . Carteira residencial e carteira comercial não têm a mesma conta.

A JANELA QUE TRAVA A CONTA

Contrato de prazo determinado já firmado pode ficar em 3,65% até o fim

MAS TEM CONDIÇÃO, E UM PRAZO JÁ VENCEU

Quem tem direito ao regime opcional, e o que ele custa

Vale pelo prazo original do contrato ou até 31 de dezembro de 2028, o que vier primeiro. Exige contrato firmado até 16 de janeiro de 2025, com data comprovada por firma reconhecida, assinatura eletrônica ou comprovante de pagamento do primeiro mês.

Vale por todo o prazo original. Exige contrato firmado até 16 de janeiro de 2025 e registrado em cartório até 31 de dezembro de 2025, ou disponibilizado à Receita Federal e ao Comitê Gestor na forma do regulamento.

Fica vedado o crédito de IBS e CBS do imóvel, pelo §4º, e fica impedido o redutor social de R\$ 600, pelo §5º. Para carteira residencial pequena, a conta precisa ser feita imóvel a imóvel.

Atenção ao prazo vencido. Para contrato não residencial, o registro em cartório tinha data limite em 31 de dezembro de 2025. Quem não registrou até lá depende do caminho alternativo de disponibilização à Receita e ao Comitê Gestor, nos termos do regulamento. Levante hoje quais contratos estão registrados.

UMA PORTA QUE SE FECHOU

O Simples Nacional está vedado para locação de imóveis próprios

ITEM	VALOR
Redação anterior vedava a locação de imóveis próprios, salvo quando se referisse a prestação de serviços tributados pelo ISS	tinha exceção
Redação atual, dada pela LC 214/2025 LC 123/2006, art. 17, inciso XV, agora diz apenas: que realize atividade de locação de imóveis próprios	vedação seca

Na prática, a comparação de regimes para quem aluga imóvel próprio tem só duas colunas, lucro presumido e lucro real. Quem hoje está no Simples por causa daquela exceção precisa refazer o enquadramento.

A PERGUNTA QUE TODO CLIENTE FAZ**E quem aluga como pessoa física, passa a pagar?**

A pessoa física vira contribuinte se, no ano anterior, a receita de locação passar de R\$ 240.000 e os contratos tiverem por objeto mais de 3 imóveis distintos. Os dois, cumulativamente.

Quem tem 10 imóveis mas recebe R\$ 180.000 no ano fica de fora. Quem recebe R\$ 400.000 de 2 imóveis também fica de fora.

Ficar fora do IBS e da CBS não muda o carnê leão nem a declaração. O que muda é apenas o tributo sobre consumo.

Base legal: art. 251, §1º, inciso I, da Lei Complementar nº 214/2025. O contribuinte da operação é o locador, o cedente ou o arrendador, pelo art. 263, inciso III.

DOCUMENTO FISCAL NO NOVO PADRÃO**A locação passa a emitir documento fiscal a partir de 1º de dezembro de 2026**

Quem vive de aluguel não emite documento fiscal na rotina atual. A partir de 1º de dezembro de 2026 passa a emitir, imóvel a imóvel, mês a mês. Não é ajuste de sistema, é rotina nova.

O recibo de aluguel e o contrato registrado continuam valendo para o que sempre valeram, mas não fazem o papel do documento fiscal eletrônico exigido pela lei.

O crédito de quem aluga para usar na atividade está condicionado à comprovação por documento fiscal eletrônico idôneo e corresponde ao valor destacado. Base: LC 214/2025, art. 47, § 1º, II, e § 2º, I. Espere pedido antes da data.

Doze imóveis são doze documentos por mês, cento e quarenta e quatro por ano. Cinquenta imóveis são seiscentos por ano. Quem administra carteira precisa decidir agora quem emite e por qual sistema.

Confirmar com o fornecedor do sistema a data de atualização do leiaute, verificar certificado digital e credenciamento, e rodar teste em homologação antes da data, não no dia.

O QUE FAZER AGORA**Cinco providências, e três têm prazo**

Separar residencial de não residencial, anotar data de assinatura, prazo original e se há registro em cartório. É esse levantamento que decide o acesso ao regime de 3,65%.

O redutor social de R\$ 600 só vale para uso residencial. Sem essa marcação por unidade não há como apurar a base correta.

São reduções diferentes, 70% e 50%. Misturado, o cálculo sai errado nos dois lados.

Contrato longo com aluguel fechado carrega sozinho o aumento de 2029 em diante. É agora que se negocia, não em 2032.

A exceção que permitia o Simples foi removida.

O QUE MUDA NA SUA CONCORRÊNCIA

Seu cliente vai comparar mais do que o seu preço

Fornecedor no regime regular Preço na proposta R\$ 10.000 Crédito que transfere alíquota cheia Custo real para quem compra menor

Fornecedor no Simples, sem opção pelo regime regular Preço na proposta R\$ 10.000 Crédito que transfere só o equivalente ao devido no DAS Custo real para quem compra maior

Quando o IBS e a CBS entrarem em cheio, quem compra de você passa a olhar quanto de crédito leva junto. Para quem está no regime regular, o custo não é o preço: é o preço menos o crédito.

No seu caso, serviços de manutenção e administração comprado de uma empresa de manutenção predial pelo mesmo preço pode sair mais caro ou mais barato para o seu cliente, dependendo do crédito que acompanha a nota. A diferença não aparece na proposta, aparece na apuração dele, depois.

O crédito do seu cliente não nasce quando ele recebe a nota, e sim quando o imposto daquela nota é efetivamente pago. Sem pagamento não há crédito, mesmo com a nota na mão.

LC 214/2025, art. 47, caput e § 9º, I e II, art. 41, §§ 3º e 5º, e art. 27, que lista as formas de o imposto ser pago. A alíquota de referência de 28% usada nesta apresentação é estimativa, ainda não fixada em lei.

VAMOS RODAR OS NÚMEROS DA SUA CARTEIRA

Cada carteira tem uma conta, e a diferença está nos contratos

Traga a relação de imóveis, o valor de cada aluguel e a data dos contratos. A Voga monta a simulação com os seus números, identifica quais contratos alcançam o regime de 3,65% e mostra o efeito ano a ano até 2033.

As alíquotas de referência usadas nesta apresentação são estimativa do Ministério da Fazenda e ainda não estão fixadas em lei. Os valores servem para dimensionar a ordem de grandeza, não como apuração.

NOVIDADE PARA OS CLIENTES VOGA

A reforma vai exigir a sua nota certinha. A Voga devolve essa nota como decisão.

O mesmo arquivo que hoje serve só para o fisco passa a responder o que sustenta o seu negócio e o que está comendo a sua margem. Sem sistema novo, sem digitação, sem mudar a sua rotina.

As notas que a reforma vai cobrar com ainda mais rigor. Nada muda na sua rotina, nada de sistema novo.

Cada venda e cada compra, item por item, dia por dia, sem você digitar uma planilha sequer.

O que mais vende e o que só ocupa lugar, o dia e o horário que rendem, o que sai junto na mesma nota, quanto foi de desconto e qual fornecedor subiu o preço. Com o que fazer no mês seguinte.

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.

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.
