

GUIA PRÁTICO

Reforma Tributária para Condomínios

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 condominial. E há uma regra de 80% que pode mudar tudo.

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.

COMO USAR ESTE GUIA

Comece por aqui

Este guia foi escrito para síndicos, administradoras e conselhos, não para contadores. Ele mostra, com número, quanto de tributo já está dentro da taxa hoje sem ninguém ver, e quanto isso tende a subir.

A Reforma substitui cinco tributos sobre o consumo, o ICMS, o ISS, o IPI, o PIS e a Cofins, por dois novos: o IBS, de Estados, Distrito Federal e Municípios, e a CBS, da União. Os dois funcionam por débito e crédito: paga-se sobre a venda e abate-se o que veio nas compras com nota.

O QUE VOCÊ VAI ENCONTRAR

Por que o condomínio já paga imposto hoje sem recolher nada. As três perguntas do art. 26 que decidem se há incidência. A regra dos 80%, e o que entra na conta dela. E o exemplo de um condomínio de 200 unidades, do preço do serviço até a taxa.

UMA OBSERVAÇÃO HONESTA SOBRE PERCENTUAIS

Circulam projeções em torno de 28% para a alíquota do novo sistema. Nenhum percentual está fixado. A alíquota de referência será fixada por resolução do Senado Federal, art. 349. Quando este guia usa 28%, e as reduzidas que saem dela, é para mostrar o mecanismo da conta, nunca como valor definitivo.

O PRIMEIRO PONTO

O condomínio já paga imposto hoje, só não vê

A taxa condominial é rateio de despesa comum, não é receita de operação com bem ou serviço. Sobre ela não há incidência. Mas o condomínio contrata portaria, limpeza e manutenção, e o tributo desses serviços vem dentro do preço.

NUM CONDOMÍNIO DE 200 UNIDADES	VALOR POR MÊS
Arrecadação de taxas	R\$ 160.000,00
Taxa média por unidade	R\$ 800,00

NUM CONDOMÍNIO DE 200 UNIDADES	VALOR POR MÊS
Serviços contratados	R\$ 106.000,00
Tributo embutido no preço desses serviços, 8,65%	R\$ 9.169,00
Tributo por unidade, dentro da taxa de R\$ 800,00	R\$ 45,85

R\$ 45,85 DE CADA R\$ 800,00 JÁ É IMPOSTO

O condomínio não recolhe nada e mesmo assim custeia tributo todo mês. Ele só não aparece, porque vem dentro do preço do prestador. É esse valor que a Reforma mexe.

A REGRA QUE DECIDE

Art. 26, e são só três perguntas

A opção pelo regime regular é facultativa, e, feita a opção, o IBS e a CBS incidem sobre todas as taxas e demais valores cobrados dos condôminos e de terceiros.

LC nº 214/2025, art. 26, § 1º, I, e § 2º, I

A PERGUNTA	A RESPOSTA
O condomínio optou pelo regime regular?	se optou, incide sobre tudo, inclusive as taxas
Não optou. As taxas são 80% ou mais da receita total?	não há incidência sobre as operações do condomínio
Não optou e as taxas ficaram abaixo de 80%?	as demais receitas entram na regra

A OPÇÃO É UMA DECISÃO, NÃO UM DETALHE

Optar pelo regime regular pode fazer sentido para um condomínio com receita comercial relevante, que passaria a creditar. Mas a opção traz incidência sobre a taxa, e isso precisa ser calculado antes.

A REGRA DOS 80%

O que entra na conta **é a receita total**

Não é só a taxa que entra no denominador. Salão de festas alugado, antena de telefonia no terraço e publicidade nos elevadores contam como receita, e é a proporção entre elas e a taxa que decide.

O CONDOMÍNIO DO EXEMPLO	VALOR	UM CONDOMÍNIO COM RECEITA COMERCIAL FORTE	VALOR
Taxas dos condôminos	R\$ 160.000,00	Taxas dos condôminos	R\$ 120.000,00
Salão de festas	R\$ 3.000,00	Locação de espaços	R\$ 18.000,00
Antena de telefonia	R\$ 6.000,00	Antena de telefonia	R\$ 8.000,00
Publicidade nos elevadores	R\$ 2.000,00	Publicidade	R\$ 12.000,00
Receita total	R\$ 171.000,00, com 93,57% de taxas	Receita total	R\$ 158.000,00, com 75,95% de taxas

O SEGUNDO CAI NA REGRA, O PRIMEIRO NÃO

A diferença não está no tamanho do condomínio, está na receita que não vem dos condôminos. Um contrato de antena assinado sem olhar isso pode empurrar o condomínio para dentro da incidência.

O QUE SOBE

O preço do serviço, e depois a taxa

Uma empresa de portaria que fatura 100 gasta cerca de 70 de folha e 15 de insumos com nota. Hoje ela paga 8,65 de tributo. Em 2033 paga sobre o preço, menos o crédito dos insumos. A folha, que é o maior custo, não gera crédito nenhum.

+21%

no preço dos serviços contratados,
para manter a mesma margem

+13,9%

na taxa condominial do exemplo, por
consequência

NO CONDOMÍNIO DO EXEMPLO	HOJE	DEPOIS
Serviços contratados por mês	R\$ 106.000,00	R\$ 128.260,00
Efeito na arrecadação de taxas	R\$ 160.000,00	cerca de 13,9% a mais

O CULPADO É A FOLHA, NÃO A ALÍQUOTA

Portaria, limpeza e manutenção são atividades intensivas em mão de obra, e a folha não gera crédito. É por isso que o preço desses serviços sobe mais do que a média, e é isso que chega na taxa.

CALENDÁRIO E AÇÕES

O que fazer, e quando

PERÍODO	O QUE ACONTECE
2026	Ano de teste. IBS a 0,1%, art. 343, com o recolhido compensado.
2027	A CBS passa a ser cobrada e o PIS e a Cofins são extintos. Os prestadores começam a repassar o efeito no preço.
2029 a 2032	O ISS cai para 90%, 80%, 70% e 60% do valor devido.
2033	Regime pleno. Revogada a LC nº 116/2003, art. 543.

- 1 Levante a receita que não vem dos condôminos.** Síndico e administradora, este mês. Salão, antenna, publicidade e qualquer locação de espaço. É esse número que define se o condomínio fica dentro ou fora da regra dos 80%.
- 2 Peça aos prestadores a projeção de preço.** Conselho, antes da próxima renovação. Portaria, limpeza e manutenção são intensivas em folha, e o repasse tende a ser acima da média. Melhor saber o número antes de aprovar o orçamento.
- 3 Leve o tema para a assembleia com número.** Síndico. Dizer que a taxa vai subir sem mostrar a conta gera resistência. Mostrar que R\$ 45,85 de cada R\$ 800,00 já é tributo muda a conversa.
- 4 Avalie a opção pelo regime regular.** Voga, para condomínio com receita comercial relevante. A opção traz incidência sobre a taxa, mas também traz crédito. Só a conta diz qual lado pesa mais.



Acompanhe a Reforma com quem confere a lei

Publicamos no Instagram, toda semana, o que muda de fato, com o artigo na tela. Sem manchete de pânico e sem número inventado.



Aponte a câmera do celular ou toque no endereço abaixo:

@vogaservicoscontabeis

E para calcular com os seus números, fale com a Voga.

www.vogasc.com.br

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.

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