

GUIA 15 DE 33

Hotéis e pousadas

Regime específico com redução de 40%, crédito preservado para o hotel e vedado para o hóspede. Três artigos seguidos resolvem quase tudo, e um deles muda a venda corporativa.

COMO USAR ESTE GUIA

Comece por aqui

Este guia foi escrito para donos e gestores de hotel, pousada e empreendimento de hospedagem, não para contadores. Cada informação vem acompanhada do artigo da lei que a sustenta, para que a sua equipe use como referência em tarifa, contrato corporativo e negociação com OTA.

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. Hotelaria ficou numa seção própria, com regras específicas.

40%

De redução da alíquota, art. 281

16,8%

Alíquota resultante, partindo da premissa hipotética de 28%

O QUE VOCÊ VAI ENCONTRAR

O que a lei considera hotelaria, e é mais amplo do que parece. Os três artigos que resolvem quase tudo, 281, 282 e 283. Por que o hóspede empresa não leva crédito e o que isso faz com a tarifa corporativa. E o que muda para quem aluga imóvel mobiliado por temporada.

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. Quando este guia usa 28%, e a reduzida de 16,8%, é para mostrar o mecanismo da conta, nunca como valor definitivo.

O QUE É HOTELARIA NA LEI

A definição é **mais ampla do que parece**

Considera-se serviço de hotelaria o fornecimento de alojamento temporário, bem como de outros serviços incluídos no valor cobrado pela hospedagem, em: I, unidades de uso exclusivo dos hóspedes, por estabelecimento destinado a essa finalidade; ou II, imóvel residencial mobiliado, ainda que de uso não exclusivo dos hóspedes.

LC 214/2025, art. 278

- 1 Hotel, pousada e resort.** Estabelecimento destinado à hospedagem, com unidades de uso exclusivo dos hóspedes. É o caso clássico do inciso I.
- 2 Imóvel mobiliado de temporada.** O inciso II alcança imóvel residencial mobiliado, ainda que de uso não exclusivo. É o aluguel por temporada entrando no regime de hotelaria, e não no de locação.
- 3 Serviços incluídos na diária.** Café da manhã, limpeza e demais serviços cobrados dentro do valor da hospedagem seguem o mesmo regime. O que é cobrado à parte precisa ser analisado separadamente.

POR QUE ESSA FRONTEIRA IMPORTA

Locação de imóvel tem redução de 70%, art. 261, parágrafo único. Hotelaria tem redução de 40%, art. 281, e veda o crédito do adquirente. Quem opera imóvel mobiliado por temporada precisa saber em qual dos dois regimes está, porque a diferença de tratamento é grande e a classificação não é opcional.

OS TRÊS ARTIGOS

Reduz, credita e **veda o crédito do hóspede**

As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata este Capítulo ficam reduzidas em 40%.

LC 214/2025, art. 281

Ficam permitidas a apropriação e a utilização de créditos de IBS e de CBS nas aquisições de bens e serviços pelos fornecedores de serviços de hotelaria, parques de diversão e parques temáticos, observado o disposto nos arts. 47 a 56 desta Lei Complementar.

LC 214/2025, art. 282

Fica vedada a apropriação de créditos de IBS e de CBS pelo adquirente dos serviços de hotelaria, parques de diversão e parques temáticos.

LC 214/2025, art. 283

Traduzindo: o hotel se credita de tudo o que compra e paga 40% menos na saída, e quem se hospeda não se credita de nada. É um regime desenhado para baratear a diária final, e não para circular crédito na cadeia.

A REDUÇÃO NÃO É EXCLUSIVA DA HOTELARIA

O art. 281 fala em operações de que trata este Capítulo, e o Capítulo abrange também parques de diversão, parques temáticos, transporte coletivo de passageiros e agências de turismo. Quem afirma que os 40% são um benefício exclusivo do setor hoteleiro não leu o Capítulo inteiro.

Repare na ordem dos três dispositivos. Primeiro a lei reduz, depois assegura expressamente o crédito do prestador, e só então veda o crédito do adquirente. A permissão do art. 282 não é redundante: ela evita a discussão, comum em regimes específicos, sobre se a alíquota reduzida obrigaria a estornar crédito das entradas.

A CONTA DO HOTEL

A alíquota sobe, e a conta **pode cair**

SITUAÇÃO

SOBRE A DIÁRIA

Hoje: PIS de 0,65%, Cofins de 3% e ISS de até 5%

até 8,65%

2033: IBS e CBS com a redução de 40% do art. 281

16,80%

Menos o crédito de tudo o que o hotel comprar com nota, art. 282

a apurar

Um hotel gasta muito com energia, lavanderia, alimentação, manutenção, comissão de OTA e sistema. Hoje nada disso abate imposto sobre o consumo. A partir de 2027, tudo isso passa a abater, na alíquota cheia do fornecedor. Quanto maior a proporção de compra com nota sobre a receita, mais a conta se aproxima do patamar atual, ou fica abaixo dele.

ONDE O HOTEL COSTUMA PERDER CRÉDITO HOJE

Camareira e manutenção contratadas como pessoa física, hortifrúti sem nota, prestador informal e fornecedor MEI. Cada um desses vira custo cheio no sistema novo. Formalizar fornecedor deixou de ser preferência e virou economia mensurável.

O que costuma gerar crédito num hotel

GERA CRÉDITO

- Energia, água, gás e internet.
- Lavanderia, limpeza e segurança contratadas de pessoa jurídica.
- Alimentos e bebidas comprados com nota para o café e o restaurante.
- Manutenção predial, enxoval, mobiliário e reforma.
- Comissão de OTA, sistema de reservas e marketing.

NÃO GERA CRÉDITO

- Folha de recepção, camareira e cozinha, art. 6º, inciso I.
- Encargos e pró-labore.
- Compra sem documento fiscal idôneo.
- Bens e serviços de uso ou consumo pessoal, art. 57.

A VENDA CORPORATIVA

A empresa que hospeda **não leva crédito**

O art. 283 é o dispositivo que mais muda a negociação. Empresa que hospeda funcionário, que fecha tarifa corporativa ou que compra bloqueio para evento não aproveita crédito nenhum sobre a diária. O custo dela é o preço cheio.

- 1 O benefício fica com o hotel.** A redução de 40% é do estabelecimento e não é dividida com o cliente. Para o hóspede pessoa física isso é neutro, porque ele não creditaria de qualquer forma.
- 2 A tarifa corporativa vai ser questionada.** O comprador corporativo vai comparar hotel com outras despesas que geram crédito. Vale chegar na mesa com a conta pronta, e não improvisar em 2027.
- 3 Serviços cobrados à parte podem ter tratamento diferente.** Sala de evento, coffee break e alimentação vendida fora da diária precisam ser analisados item a item, inclusive quanto ao regime de bares e restaurantes.

ANTES DE RENOVAR CONTRATO CORPORATIVO

Contrato de tarifa fechada assinado hoje para 2027 e 2028 atravessa a entrada da CBS. Sem cláusula que trate da mudança de tributo, quem absorve a diferença é o hotel.

Uma comparação que vai aparecer na mesa

O comprador corporativo aproveita crédito integral quando contrata transporte, locação de sala ou serviço de pessoa jurídica no regime regular, e não aproveita nada na hospedagem, por força do art. 283. Isso não torna o hotel mais caro do que é hoje, porque hoje ele também não gera crédito, mas torna a comparação explícita no orçamento do cliente, e o argumento precisa estar preparado.

O QUE LEVAR PARA A NEGOCIAÇÃO

A diária já sai com a alíquota reduzida em 40%, o hotel absorve o tributo da cadeia e o cliente paga preço final, sem guia adicional e sem obrigação acessória. Vender isso é diferente de discutir crédito, e é a conversa que dá resultado a partir de 2027.

CALENDÁRIO E AÇÕES

O que fazer, e quando

PERÍODO	O QUE ACONTECE
2026	Ano-teste. CBS a 0,9% e IBS a 0,1%, compensáveis com PIS e Cofins, com dispensa de recolhimento para quem cumprir as obrigações acessórias.
2027	CBS passa a ser cobrada e PIS e Cofins são extintos. IBS segue a 0,1%, o ISS continua.
2029 a 2032	O IBS sobe em degraus, 10%, 20%, 30% e 40%, enquanto ICMS e ISS caem na mesma proporção.
2033	Vigência integral do novo modelo, com extinção de ICMS e ISS.

Cinco ações práticas para começar agora

- 1 Meça compras com nota sobre a receita.** Esse percentual, e não a alíquota, decide se a conta do seu hotel sobe ou cai.
- 2 Formalize fornecedores informais.** Lavanderia, manutenção, hortifrúti e serviços contratados de pessoa física não devolvem imposto.
- 3 Separe o que é diária do que é cobrado à parte.** Alimentação, evento e serviços fora da hospedagem podem seguir outro regime.
- 4 Classifique a operação de imóvel mobiliado.** Temporada em imóvel mobiliado entra na definição de hotelaria do art. 278, inciso II, e não na locação.
- 5 Reveja contratos corporativos e com OTA.** Tarifa fechada de longo prazo precisa de cláusula sobre a entrada dos novos tributos.

UM LEMBRETE

A transição é longa, mas tarifa, contrato corporativo e política de compras são decididos antes dela chegar. Quem começa a medir agora chega em 2027 com número na mão, e não com estimativa.



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](https://www.instagram.com/vogaservicoscontabeis) | Todos os direitos reservados |
[Desenvolvido por Thiago Reis](#)