

Imobiliárias

A imobiliária não entra na regra geral, entra num capítulo escrito só para imóveis. Comissão e administração a 50% de redução, e o proprietário que vira contribuinte.

COMO USAR ESTE GUIA

Comece por aqui

Este guia foi escrito para corretores e administradores de imóveis, não para contadores. Cada informação vem acompanhada do artigo da lei que a sustenta, para que a sua equipe use como referência em reunião com proprietário e em revisão de contrato de administração.

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.

O QUE VOCÊ VAI ENCONTRAR

Por que existe um capítulo só de imóveis e o que ele muda. A diferença entre movimento e receita, que num sistema de 14% custa caro errar. As três operações típicas da imobiliária, com a conta de cada uma. E a mudança que atinge o seu cliente proprietário antes de atingir você.

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 de 14% e 8,4%, é para mostrar o mecanismo da conta, nunca como valor definitivo.

14%

Comissão e taxa de administração, com a redução de 50% do art. 261, caput

8,4%

Locação, com a redução de 70% do art. 261, parágrafo único

O CAPÍTULO DOS IMÓVEIS

Administração e intermediação **estão na lei**

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 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 do IBS e da CBS relativas às operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis ficam reduzidas em 70%.

LC 214/2025, art. 261, caput e parágrafo único

A imobiliária tem, portanto, duas reduções diferentes convivendo na mesma empresa: 50% no que ela cobra de comissão e de taxa de administração, e 70% quando ela própria é a locadora de imóvel próprio. Isso precisa estar separado na escrituração desde o primeiro mês.

POR QUE NADA DISSO APARECE NO MATERIAL GENÉRICO

A maior parte do conteúdo que circula sobre a Reforma trata do regime geral. O regime de bens imóveis tem base, alíquota e regras próprias, e quem lê apenas o material geral conclui que a comissão pagará 28%. Não pagará.

MOVIMENTO NÃO É RECEITA

A base é a comissão, **nunca o aluguel**

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. Confundir movimento com receita, num sistema de 14%, custa caro logo no primeiro mês.

É RECEITA DA IMOBILIÁRIA

- Taxa de administração sobre o aluguel.
- Comissão de corretagem na venda.
- Taxa de intermediação na locação.
- Taxas de serviço cobradas do cliente.

APENAS TRANSITA

- Aluguel repassado ao proprietário.
- Condomínio e IPTU pagos por conta do cliente.
- Seguro fiança e demais valores de terceiros.

Não integram a base de cálculo do IBS e da CBS: [...] IV, os reembolsos ou ressarcimentos recebidos por valores pagos relativos a operações por conta e ordem ou em nome de terceiros, desde que a documentação fiscal relativa a essas operações seja emitida em nome do terceiro.

LC 214/2025, art. 12, § 2º, inciso IV

A CONDIÇÃO PRÁTICA DO INCISO IV

A exclusão exige que a documentação fiscal esteja emitida em nome do terceiro. Não basta o dinheiro passar pela conta. Boleto único, sem discriminação, e contrato que não identifica o que é repasse são os dois pontos que transformam movimento em base de cálculo.

CONTRATO A CONTRATO

Três operações típicas, três contas diferentes

Exemplos ilustrativos, com valores típicos de mercado e alíquota de referência hipotética de 28%, reduzida em 50% pelo art. 261, caput. Os valores de débito são antes do crédito das compras da imobiliária.

OPERAÇÃO	RECEITA DA IMOBILIÁRIA	ALÍQUOTA	DÉBITO ANTES DO CRÉDITO
Administração de aluguel de R\$ 6.000,00, taxa de 10%	R\$ 600,00	14%	R\$ 84,00
Intermediação de locação, primeiro aluguel do contrato	R\$ 6.000,00	14%	R\$ 840,00
Corretagem de venda de R\$ 1.800.000,00, comissão de 6%	R\$ 108.000,00	14%	R\$ 15.120,00

Em nenhuma das três a base é o valor do imóvel ou do aluguel. A base é sempre o que a imobiliária ganha. O imóvel de R\$ 1,8 milhão tem tributação própria, do vendedor, e o aluguel de R\$ 6.000,00 tem a do proprietário, se ele for contribuinte. São três contas separadas dentro da mesma operação.

INTERMEDIÇÃO COM MAIS DE UM CORRETOR

Quando o negócio se conclui com a participação de mais de um corretor, a base de cada um é a parte da remuneração ajustada com ele, excluídos os valores pagos diretamente pelos contratantes e os repassados entre corretores, e cada corretor responde pelo tributo da sua parte. Base: LC 214/2025, art. 255, §§ 3º e 4º.

O CLIENTE PROPRIETÁRIO

Ele vai procurar você antes do contador

As pessoas físicas que realizarem operações com bens imóveis serão consideradas contribuintes do regime regular do IBS e da CBS [...] nos casos de: I, locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel, 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 214/2025, art. 251, § 1º, inciso I

São duas condições cumulativas. O proprietário que cruzar as duas passa a ser contribuinte do regime regular, com apuração e documento fiscal sobre o aluguel. Quem administra a carteira dele é a imobiliária, e é para a imobiliária que ele vai ligar primeiro.

- 1 Mapeie a carteira por proprietário.** Quantos imóveis distintos e qual a receita anual de cada um. Esse levantamento vira serviço, e vira argumento comercial.
- 2 Separe residencial de comercial.** O redutor social do art. 260, de R\$ 600,00 por mês por imóvel, alcança apenas a locação residencial.
- 3 Reveja o que o seu sistema emite.** Se o proprietário virar contribuinte, alguém precisa emitir documento fiscal da locação todo mês. Isso costuma cair no colo da administradora.

UMA OPORTUNIDADE, E NÃO SÓ UM PROBLEMA

A imobiliária que chegar antes com número na mão, carteira mapeada e proposta de serviço ganha posição. A que esperar 2027 vai atender proprietário nervoso com prazo curto, e sem tempo de organizar contrato e boleto.

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% e 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 Separe receita própria de valores de terceiros.** Comissão e taxa de administração de um lado, aluguel, condomínio e IPTU do outro, com documentação em nome do terceiro.
- 2 Separe as duas reduções.** Comissão e administração a 50%, locação de imóvel próprio a 70%. Apurar tudo junto leva a erro nos dois sentidos.
- 3 Levante quanto a imobiliária compra com nota.** Aluguel da sede, sistema, marketing, energia e terceirizados passam a creditar. Hoje nada disso abate.
- 4 Mapeie a carteira de proprietários.** Mais de três imóveis e receita acima de R\$ 240.000,00 no ano anterior mudam a vida do seu cliente, e a sua rotina.
- 5 Reveja contrato de administração e boleto.** Discriminação de aluguel, taxa, condomínio e IPTU deixou de ser detalhe e passou a definir a base de cálculo.

UM LEMBRETE

A transição é longa, mas contrato, boleto e política de comissão 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](#)