

GUIA PRÁTICO

Reforma Tributária para **Locação de equipamento**

A não incidência do ISS sobre locação de bem móvel vem da Súmula Vinculante 31 do Supremo. Ela não desaparece: o que muda é que o IBS e a CBS não são impostos sobre serviço, e alcançam a locação por um inciso próprio.

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 empresas que alugam equipamento, não para contadores. É o setor com a maior mudança relativa da série, porque parte da receita sai de uma não incidência de vinte anos e entra na regra geral.

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 a Súmula Vinculante 31 continua correta e deixa de importar. O inciso que coloca a locação ao lado da compra e venda. O que muda para o mesmo equipamento vendido ou alugado. E os números medidos de uma empresa real, com as quatro linhas de receita conferidas uma a uma.

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

A locação está escrita na lei, **em inciso próprio**

Para fins desta Lei Complementar, considera-se operação onerosa qualquer fornecimento com contraprestação, incluindo: I, compra e venda, troca ou permuta; II, locação; [...] VIII, prestação de serviços.

LC nº 214/2025, art. 4º, § 2º, incisos I, II e VIII

A locação aparece no inciso II, logo depois da compra e venda, e muito antes da prestação de serviços, que é o último inciso. Não é interpretação nem analogia: é hipótese nomeada.

POR QUE ISSO ENCERRA A DISCUSSÃO

A Súmula Vinculante 31 diz que locação de bem móvel não é serviço, e por isso não sofre ISS. O argumento continua correto e deixa de importar, porque o IBS e a CBS não são impostos sobre serviço. Eles alcançam a locação por previsão expressa.

NÃO ADIANTA REPETIR A TESE ANTIGA

Quem for a 2027 apoiado na Súmula Vinculante 31 vai descobrir que ela nunca foi contestada, e que ela não protege contra um tributo que não é sobre serviço.

O MESMO EQUIPAMENTO

Alugar e vender passam a ter exatamente o mesmo tratamento

A MESMA CATRACA, DOIS CONTRATOS	HOJE	COM IBS E CBS
Vendida ao cliente, NF-e de mercadoria	ICMS, PIS e Cofins	alíquota cheia
Alugada ao cliente, NFS-e do item 99.99	sem ISS, Súmula Vinculante 31	alíquota cheia
Diferença de carga entre as duas rotas	existe, e é grande	nenhuma

Hoje a escolha entre vender e alugar tem consequência tributária, e o aluguel sai na frente. Depois da transição a decisão volta a ser comercial e financeira, que é onde ela deveria estar.

QUEM MONTOU O MODELO POR CAUSA DO ISS PRECISA REVER

Empresa que estruturou a operação como locação para não pagar ISS perde essa vantagem. Vale refazer a conta dos dois modelos antes de 2027, porque a resposta pode inverter.

OS NÚMEROS MEDIDOS

Uma empresa real, 619 notas em sete competências

Empresa do Distrito Federal que aluga, instala e mantém controle de acesso, e fatura só para pessoa jurídica. Notas apuradas uma a uma. Nenhuma identificação de empresa, CNPJ ou cliente aparece neste material.

DE ONDE VEM A RECEITA	VALOR	PARTICIPAÇÃO	ISS HOJE
Locação de equipamento, item 99.99	R\$ 521.528,14	47,39%	zero
Manutenção e instalação, itens 14.02 e 14.01	R\$ 502.100,45	45,62%	5%
Licenciamento de software, item 23.01	R\$ 7.534,80	0,68%	5%
Venda de mercadoria, líquida de devolução	R\$ 69.332,39	6,30%	não incide
Receita de janeiro a julho	R\$ 1.100.495,78	100%	

47,39%

da receita nunca pagou ISS, e passa a ser tributada

9,41%

é toda a compra com nota desta empresa, sobre a receita

O PROBLEMA DESTA EMPRESA

Quase metade da receita muda de regime, e há pouco o que creditar

Duas características mandam nesta conta. A empresa não vende para consumidor final, então todo cliente é pessoa jurídica e credita o que ela destacar. E ela compra pouco com nota, apenas 9,41% da receita, porque o custo é equipamento próprio já adquirido e mão de obra.

O QUE JOGA A FAVOR

- Cem por cento dos clientes são pessoa jurídica e aproveitam o crédito.

O QUE EXIGE ATENÇÃO

- Quase metade da receita sai de não incidência para alíquota cheia.

- O equipamento comprado passa a gerar crédito na aquisição.
- Acaba a distinção artificial entre vender e alugar.

- A compra com nota é de apenas 9,41% da receita.
- A mão de obra de instalação e manutenção não gera crédito.

A SAÍDA AQUI É CONTRATUAL

Como o cliente é sempre pessoa jurídica no regime regular, ele credita integralmente o que for destacado. O aumento pode ser repassado com neutralidade para ele, desde que o contrato preveja o tributo por fora. Sem essa cláusula, o aumento sai da margem.

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. A locação de bem móvel passa a ter incidência, o que não acontecia antes.
2029 a 2032	O ISS e o ICMS caem para 90%, 80%, 70% e 60% do valor devido.
2033	Regime pleno. Revogadas a LC nº 87/1996 e a LC nº 116/2003, art. 543.

- 1 Reveja a cláusula de tributo dos contratos de locação.** Jurídico e sócios, começando este mês. Como o cliente é pessoa jurídica e credita, o tributo por fora é neutro para ele. Sem a cláusula, o aumento sai inteiro da sua margem.
- 2 Separe locação de manutenção na nota.** Fiscal. São itens diferentes, com histórico de ISS diferente, e a separação sustenta a apuração e a comparação com o passado.

3

Refaça a decisão entre vender e alugar. Comercial e Voga. A vantagem tributária do aluguel desaparece. Se o modelo foi montado por causa dela, a conta precisa ser refeita.

4

Levante o que dá para comprar com nota. Financeiro. Com apenas 9,41% de compra sobre receita, cada real documentado a mais vale muito. Equipamento, peça, frete e sistema passam a creditar.



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