

Locação de imóveis

O aluguel nunca pagou ISS e passa a pagar IBS e CBS. A maior redução da lei, 70%, o redutor social de R\$ 600,00 e quem vira contribuinte, com o artigo em cada afirmação.

COMO USAR ESTE GUIA

Comece por aqui

Este guia foi escrito para quem vive de aluguel de imóvel próprio, pessoa física ou jurídica. Cada informação vem acompanhada do artigo da lei que a sustenta, para que você possa conferir e para que a conversa com o inquilino e com o corretor seja feita sobre texto legal.

A Reforma substitui cinco tributos sobre o consumo por dois novos, o IBS e a CBS. Nos outros setores, esses dois entram no lugar do ICMS ou do ISS, que já eram pagos. Na locação, não substituem nada municipal, porque o aluguel nunca esteve no ISS.

O QUE VOCÊ VAI ENCONTRAR

Por que o aluguel nunca pagou ISS e o que isso muda agora. A redução de 70%, a maior da lei, e por que ela não resolve sozinha. Quem passa a ser contribuinte, inclusive pessoa física. O redutor social de R\$ 600,00 por imóvel residencial. O que sai da base, incluindo IPTU e condomínio. E a conta de uma carteira de doze apartamentos.

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 depende de resolução do Senado Federal, com cálculo do Tribunal de Contas da União. Quando este guia usa 28%, e a reduzida de 8,4%, é para mostrar o mecanismo da conta, nunca como valor definitivo.

3,65%

Hoje, PIS e Cofins cumulativos do locador no Lucro Presumido, sem ISS

8,40%

Em 2033, IBS e CBS com a redução de 70% do art. 261, parágrafo único

O PONTO QUE QUASE TODOS ERRAM

Locação de imóvel **nunca foi serviço**

- 1 O item da lista foi vetado.** A lista anexa à 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 a locação de imóvel não aparece em nenhum outro item.
- 2 O Supremo já decidiu.** A Súmula Vinculante 31 declara inconstitucional a incidência do ISS sobre locação de bens. Locação é obrigação de dar, não de fazer.
- 3 E é isso que dói agora.** Nos outros setores, IBS e CBS substituem tributo que já era pago. Na locação, entram por cima de uma receita que só pagava contribuição federal.

A LEITURA CORRETA DO AUMENTO

Comparar 3,65% com 8,4% não é comparar antes e depois de um mesmo tributo, é reconhecer que uma receita pouco tributada no consumo passou a ser tributada. É por isso que a locação recebeu a maior redução da lei, e ainda assim sente.

Uma consequência prática que pega muita gente de surpresa

Quem se torna contribuinte do regime regular passa a ter obrigação acessória sobre uma receita que hoje é declarada de forma simples. Isso significa emitir documento fiscal eletrônico da locação, apurar e recolher mensalmente, e escriturar o que antes era apenas um recibo de aluguel.

O QUE PREPARAR ANTES

Cadastro do imóvel, cadastro do inquilino, controle de vencimento e de inadimplência, e um sistema capaz de emitir o documento fiscal. Carteira administrada em planilha vai precisar de outra estrutura, e essa mudança leva mais tempo do que a mudança da alíquota.

A REGRA QUE SEGURA A CONTA

A maior redução da lei, 70%

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

OPERAÇÃO	REDUÇÃO	ONDE ESTÁ
Locação, cessão onerosa e arrendamento	70%	art. 261, parágrafo único
Administração e intermediação de imóveis	50%	art. 261, caput
Alienação de bem imóvel	50%	art. 261, caput
Serviços de construção civil	50%	art. 261, caput

Quem faz as duas coisas, aluga imóvel próprio e administra imóvel de terceiro, tem duas reduções diferentes dentro da mesma empresa. Isso precisa estar separado na escrituração desde o primeiro mês, sob pena de apurar a maior ou de perder benefício.

O PROBLEMA QUE A REDUÇÃO NÃO RESOLVE

Quem aluga imóvel próprio quase não compra nada. Não há estoque, não há matéria-prima e a folha, quando existe, é pequena. Como o crédito vem de compra com nota, sobra muito pouco para abater. É o oposto do comércio, e por isso a alíquota reduzida é praticamente a alíquota efetiva.

QUEM VIRA CONTRIBUINTE

A pessoa física **também entra**

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. Quem tem quatro imóveis alugados mas não passa de R\$ 240.000,00 no ano não vira contribuinte por esse inciso. Quem passa de R\$ 240.000,00 com três imóveis, também não. O valor é atualizado mensalmente pelo IPCA desde a publicação da lei, art. 251, § 5º, e o regulamento definirá o que são bens imóveis distintos, § 6º.

O redutor social do aluguel residencial

Na operação de locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel para uso residencial realizada por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, poderá ser deduzido da base de cálculo do IBS e da CBS redutor social no valor de R\$ 600,00, por mês, por bem imóvel, até o limite do valor da base de cálculo.

LC 214/2025, art. 260, na redação da LC 227/2026

A redação original falava em R\$ 600,00 por bem imóvel, e a LC 227/2026 esclareceu que o redutor é mensal. Numa carteira de doze apartamentos residenciais, são R\$ 7.200,00 fora da base todo mês.

BASE DE CÁLCULO

IPTU e condomínio **ficam fora**

Não serão computados no valor da locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel: I, o valor dos tributos e dos emolumentos incidentes sobre o bem imóvel; e II, as despesas de condomínio.

LC 214/2025, art. 255, § 2º

Isso encerra uma dúvida legítima de quem cobra aluguel com IPTU e condomínio embutidos no boleto. Os dois ficam fora da base, desde que estejam identificados. Contrato e boleto precisam discriminar o que é aluguel e o que é repasse, porque o que não estiver separado tende a ser tratado como parte do valor da operação.

O CONDOMÍNIO NÃO É CONTRIBUINTE

O condomínio edilício não é contribuinte do IBS e da CBS, art. 26, inciso I, embora possa optar pelo regime regular, § 1º. Na prática, a cota condominial paga pelo inquilino não gera crédito para ninguém, e isso já era assim antes da Reforma.

O QUE REVISAR NO CONTRATO

Cláusula de reajuste, discriminação de aluguel, IPTU e condomínio, e definição de quem absorve tributo novo. Contrato de locação comercial de cinco anos assinado hoje atravessa a transição inteira, e o silêncio sobre esse ponto costuma ser resolvido em desfavor do locador.

EXEMPLO PRÁTICO

A conta de uma carteira, **mês a mês**

Empresa que aluga doze apartamentos residenciais próprios, com aluguel médio de R\$ 4.000,00, receita mensal de R\$ 48.000,00 e R\$ 3.000,00 de compras com nota no mês, entre manutenção, condomínio de unidade vaga e corretagem paga. Alíquota de referência hipotética de 28%, reduzida em 70%.

Receita de locação no mês	R\$ 48.000,00
Redutor social, R\$ 600,00 por imóvel, art. 260	R\$ 7.200,00
Base de cálculo após o redutor	R\$ 40.800,00
Alíquota com a redução de 70%	8,40%
Débito sobre a locação	R\$ 3.427,20
Crédito das compras, 28% sobre R\$ 3.000,00	R\$ 840,00
Hoje: PIS e Cofins cumulativos, 3,65%	R\$ 1.752,00
2033: valor a recolher no exemplo	R\$ 2.587,20

O que este exemplo ensina

- 1 O redutor social vale R\$ 604,80 por mês no exemplo.** São R\$ 7.200,00 fora da base, a 8,4%. Ele só alcança imóvel residencial, e não o comercial.
- 2 O crédito é pequeno porque a compra é pequena.** Manutenção, corretagem e reforma contratadas de pessoa jurídica com nota são praticamente a única fonte de crédito da carteira.
- 3 O tributo sobre a renda não muda.** IRPJ e CSLL sobre a presunção de 32% seguem como estão. A Reforma mexe no consumo, e comparar as duas coisas na mesma linha distorce a conversa.

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%.
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 Conte imóveis e receita do ano anterior.** Mais de três imóveis distintos e receita acima de R\$ 240.000,00, cumulativamente, tornam a pessoa física contribuinte do regime regular.
- 2 Separe residencial de comercial.** O redutor social de R\$ 600,00 por mês é só do residencial, e essa separação precisa aparecer na escrituração.
- 3 Discrimine aluguel, IPTU e condomínio no boleto.** O que não estiver separado tende a ser tratado como parte do valor da operação.
- 4 Separe locação de administração.** São reduções diferentes, 70% e 50%, e apurar tudo junto leva a erro nos dois sentidos.
- 5 Reveja contratos de prazo longo.** Locação comercial assinada hoje atravessa a transição inteira e precisa de cláusula que trate da entrada dos novos tributos.

UM LEMBRETE

A transição é longa, mas contrato, reajuste e composição da carteira 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](#)