

ENTREVISTA *Novas regras de tributação passarão a incidir sobre o mercado imobiliário ao longo do período de transição previsto até 2033*

Locação de imóveis será tributada com novas regras fiscais

OSNI MACHADO

osni.machado@jornaldocomercio.com.br

A reforma tributária em implementação no Brasil deve trazer mudanças relevantes também para o mercado imobiliário, especialmente nas operações de locação e venda de imóveis. Com a criação da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), que substituirá o PIS e a Cofins, e do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), que substituirá o ICMS e o ISS, novas regras de tributação passarão a incidir sobre essas atividades ao longo do período de transição previsto até 2033.

Entre os principais pontos está a inclusão das receitas de locação no campo de incidência do chamado IVA-Dual, formado pela CBS e pelo IBS. Atualmente, os valores recebidos a título de aluguel não são tributados por ICMS ou ISS, sendo submetidos principalmente ao Imposto de Renda no caso de pessoas físicas ou a tributos federais específicos quando a operação ocorre por meio de pessoa jurídica. Com a reforma tributária, essas receitas passam a ser consideradas operações econômicas tributáveis, ampliando a incidência de tributos sobre o setor.

Segundo a advogada tributarista Cristina Camara, especialista em Direito Tributário e consultora na área de planejamento fiscal para empresas e investidores imobiliários, a legislação aprovada pelo Congresso Nacional prevê mecanismos de transição e redutores de base de cálculo para diminuir o impacto inicial da nova tributação. Entre as medidas estão regimes específicos para contratos firmados antes da Lei Complementar nº 214/2025 e reduções na base de cálculo tanto para operações de locação quanto para a venda de imóveis.

Outro ponto que exige atenção envolve as novas obrigações acessórias que deverão alcançar locadores e empresas do setor imobiliário. A emissão de documentos fiscais eletrônicos e a adaptação aos novos procedimentos contábeis e fiscais devem ocorrer gradualmente antes mesmo da cobrança efetiva da CBS, prevista para iniciar em 2027. A especialista detalha um pouco mais o assunto em entrevista ao Jornal do Comércio.

JC Contabilidade - O que muda na locação de imóveis com a reforma tributária?

Cristina Camara - A reforma tributária irá, até 2033, substituir o ISS e ICMS pelo IBS e, ainda, o PIS e a COFINS pela CBS. As alíquotas do chamado IVA-Dual ainda não foram divulgadas, mas estima-se que a carga tributária será de 28%. Em relação à locação de imóveis, haverá uma grande alteração na tributação. Isso porque, atualmente, o montante recebido a título de locação de imóvel somente é tributado pelo Imposto de Renda, nas pessoas físicas, ou pelo IRPJ/CSLL/PIS/COFINS, pelas pessoas jurídicas. Mas, com a reforma tributária, o recebimento de aluguéis que não era tributado pelo ICMS ou ISS passará a ser tributado pelo IVA-Dual, salvo algumas exceções.

Contab - Quando começa a cobrança da CBS e do IBS?

Cristina - A legislação da reforma tributária prevê um calendário de implementação do IVA-Dual. A cobrança da CBS terá início em 2027 e do IBS começará em 2029. A CBS terá o mesmo fato gerador que o IBS, qual seja, a locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóveis, que passa a ser considerada operação econômica tributável quando realizada por contribuintes enquadrados no regime do IBS/CBS.

Contab - Há mecanismos para reduzir o impacto no setor imobiliário?

Cristina - Sim. Nos casos de contribuintes que realizarem locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel decorrente de contratos firmados por prazo determinado, assinados até a data da publicação da Lei Complementar 214, em 16 de janeiro de 2025, poderá se optar pelo recolhimento de IBS e CBS com base na receita bruta recebida, sob a alíquota de 3,65%. Trata-se de um regime transitório específico para contratos firmados antes da lei, com diversas condições. Além disso, a legislação definiu redutor de 70% na base de cálculo do IVA-Dual incidente na locação e um redutor social para cada imóvel destinado à locação residencial.

Contab - O que muda na venda de imóveis?

Cristina - Assim como a locação, a venda de imóveis também passará a ser tribu-



A tributarista Cristina Camara destaca que a legislação prevê redutores de base de cálculo para diminuir o impacto inicial

tada pelo IVA-Dual e, nessas operações, a legislação definiu a aplicação de redutor de 50% da tributação pelo IBS e CBS. Nos casos de pessoas físicas, serão contribuintes quando houver venda de mais de três imóveis distintos no ano-calendário anterior.

Contab - Como ficam as pessoas físicas que recebem aluguel?

Cristina - Nos casos das locações realizadas por pessoas físicas, somente haverá tributação quando, no ano-calendário anterior, a receita total com essas operações exceder R\$ 240 mil e tiver por objeto mais de três bens imóveis distintos.

Contab - Pode haver aumento da carga tributária para locadores?

Cristina - Sim, especialmente nos casos em que a pessoa física seja considerada contribuinte para fins da tributação do IVA-Dual.

Contab - Como ficam as empresas de locação de imóveis?

Cristina - Em especial as empresas que atualmente não são contribuintes do ISS ou do ICMS precisarão adotar medidas de adequação operacional e fiscal para atendimento da reforma tributária, como a observação de novas obrigações

acessórias e a emissão de documentos fiscais eletrônicos.

Contab - Será obrigatória a emissão de nota fiscal para aluguel?

Cristina - Sim. A emissão de notas fiscais será obrigatória para pessoas físicas e jurídicas que se enquadrarem no conceito de contribuinte nos termos da legislação vigente.

Contab - Quando começam as novas obrigações fiscais?

Cristina - A partir de 2026, locadores pessoas físicas e jurídicas passarão a cumprir novas obrigações acessórias, como a emissão de notas fiscais de serviços conforme o novo modelo do IBS e da CBS e o registro contábil das operações, preparando o setor para o recolhimento efetivo dos novos tributos, previsto para começar em 2027.

Contab - A Receita Federal está preparada para a mudança?

Cristina - Apesar de anunciar em seu site que está comprometida em conduzir a implementação da reforma tributária do consumo com excelência e transparência, na prática a Receita Federal vem enfrentando desafios críticos. O maior deles é a regulamentação do IBS e da CBS em conjunto com o Comitê Gestor,

que até hoje não foi editada.

Contab - O que proprietários e empresas devem fazer agora?

Cristina - Inicialmente é fundamental revisar os termos dos contratos celebrados. Também é necessária a avaliação dos impactos tributários e do controle dos créditos que poderão ser apresentados. Além disso, os contribuintes devem se preparar para o período de transição, para possível aumento da carga tributária e para mudanças na apuração do tributo devido. No caso das pessoas físicas, deve-se verificar se estão ou não enquadradas no conceito de contribuinte do IVA-Dual.

Contab - Qual a principal orientação aos contribuintes?

Cristina - Estamos vivendo a maior mudança do Sistema Tributário Nacional desde a instituição do Estado Democrático de Direito. A principal orientação é manter todas as informações e documentos relacionados às operações em ordem e observar atentamente o cronograma das modificações das obrigações acessórias, especialmente ao longo de 2026. Em todos os casos, a busca por um especialista pode oferecer maior segurança às operações e ajudar a mitigar eventuais riscos.