



SANTANA ADVOCACIA & CONSULTORIA

MANUAL · REFORMA TRIBUTÁRIA

Manual do Locador na *Reforma Tributária*

18 perguntas de quem vive de renda de imóveis

O que muda e quando, quem passa a pagar o novo imposto, o limite de R\$ 240 mil e três imóveis, a redução de 70%, o que fazer com os contratos antigos, pessoa física ou holding, e o comparativo antes e depois. Em linguagem simples, com a lei indicada em cada resposta.

-
- | | | |
|---|---------------------------------|-------------------|
| 1 | O que mudou | PERGUNTAS 1 A 4 |
| 2 | Quem paga e quem não paga | PERGUNTAS 5 A 9 |
| 3 | Quanto muda, antes e depois | PERGUNTAS 10 A 13 |
| 4 | Contratos, inquilinos e holding | PERGUNTAS 14 A 17 |
| 5 | O que fazer agora | PERGUNTA 18 |
-



Inácio Vinícius Santana

OAB/GO 30.142 · ORDEM DOS ADVOGADOS DE
PORTUGAL · SÓCIO

Atua em direito societário, contratos, planejamento patrimonial e tributário. Uma década na assessoria jurídica de instituições financeiras.

SUMÁRIO

Cinco blocos, dezoito perguntas

1	O que mudou	PERGUNTAS 1 A 4
2	Quem paga e quem não paga	PERGUNTAS 5 A 9
3	Quanto muda, antes e depois	PERGUNTAS 10 A 13
4	Contratos, inquilinos e holding	PERGUNTAS 14 A 17
5	O que fazer agora	PERGUNTA 18

A reforma tributária trocou cinco impostos sobre o consumo por dois, o IBS e a CBS, e trouxe o aluguel de imóveis para dentro deles. Até hoje, quem aluga como pessoa física paga só imposto de renda; a partir de 2027, quem aluga acima de certos limites passa a pagar também o novo imposto, com uma alíquota reduzida. Este material responde, em linguagem simples, à pergunta que todo locador vai fazer ao contador: vou pagar mais? A resposta honesta é: depende de quanto você aluga, de quantos imóveis tem, de quem é o inquilino e de como você está organizado. Leia só as respostas curtas se tiver pressa.

2027 ano em que a CBS substitui o PIS e a Cofins e o aluguel começa a ser alcançado	70% redução da alíquota do IBS e da CBS sobre a locação de imóveis	R\$ 240 mil renda anual de aluguel a partir da qual a pessoa física pode virar contribuinte, se tiver mais de três imóveis	2033 ano em que a transição termina e o ICMS e o ISS deixam de existir
---	--	--	--

Como ler. Cada pergunta tem uma resposta curta, destacada com o fio dourado, que responde ao essencial em duas ou três frases. Abaixo dela vem o detalhe, e ao final a base legal, para quem quiser conferir. Com pressa, leia só as respostas curtas: são cinco minutos.

BLOCO 1 · PERGUNTAS 1 A 4

O que mudou

01 O que a reforma tributária mudou, em uma frase?

Cinco impostos sobre o consumo (PIS, Cofins, ICMS, ISS e IPI) dão lugar a dois, a CBS federal e o IBS estadual e municipal, cobrados sobre quase tudo o que se vende, inclusive o aluguel de imóveis.

Os impostos sobre a renda (imposto de renda e CSLL) não foram tocados por essa reforma. O que muda para o locador é uma camada nova, sobre o valor do aluguel, que hoje a pessoa física não paga.

BASE LEGAL Emenda Constitucional 132/2023; Lei Complementar 214/2025.

02 Aluguel vai ter imposto sobre consumo? Isso é novo?

Para a pessoa física, é novo. Para a empresa que aluga imóveis, já existia: ela paga PIS e Cofins de 3,65% sobre o aluguel. A reforma troca esses dois pela CBS e acrescenta o IBS, com uma alíquota reduzida para a locação.

A lei tratou a locação como operação com bem imóvel e criou um regime específico para ela, com redução de 70% da alíquota normal. Ou seja: o aluguel paga o novo imposto, mas paga menos de um terço do que paga um serviço comum.

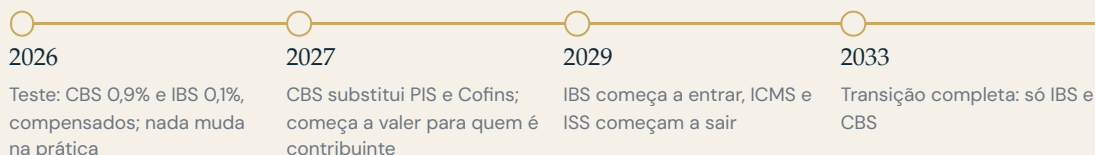
BASE LEGAL Lei Complementar 214/2025, arts. 251 e seguintes.

03 Quando isso começa a valer?

Em 2026 é um ano de teste, sem aumento real. Em 2027 a CBS substitui o PIS e a Cofins. De 2029 a 2032 o IBS entra aos poucos, e em 2033 a transição termina.

Para o locador pessoa física que vier a ser contribuinte, o impacto começa em 2027, com a CBS, e cresce até 2033, com o IBS. Há tempo para se organizar, mas não para esperar até 2033.

A LINHA DO TEMPO DO LOCADOR



BASE LEGAL Lei Complementar 214/2025; Emenda Constitucional 132/2023, arts. 124 a 133 do ADCT.

04 Qual vai ser a alíquota?

A alíquota cheia, somando IBS e CBS, é estimada em torno de 28%. Sobre o aluguel, com a redução de 70%, fica em torno de 8,4% quando a transição terminar. Em 2027, só a parte da CBS, em torno de 2,6%.

Os números exatos dependem das alíquotas que o Senado, os estados e os municípios fixarem. Por isso este material fala em “em torno de”, e a conta de cada locador é refeita quando as alíquotas saírem.

BASE LEGAL Lei Complementar 214/2025; Resolução do Senado (a ser editada).

BLOCO 2 · PERGUNTAS 5 A 9

Quem paga e quem não paga

05 Sou pessoa física e alugo dois imóveis. Vou pagar?

Não. A pessoa física só vira contribuinte se, no ano anterior, tiver recebido mais de R\$ 240 mil de aluguel e tiver mais de três imóveis alugados. Com dois imóveis, você fica fora, qualquer que seja o valor.

Os dois critérios precisam acontecer juntos. Quem tem quatro imóveis e recebe R\$ 100 mil por ano fica fora. Quem tem dois imóveis e recebe R\$ 400 mil também fica fora. Só entra quem passa dos dois limites.

BASE LEGAL Lei Complementar 214/2025, art. 251 (contribuinte pessoa física na locação).

06 E se eu passar do limite no meio do ano?

Há um gatilho no próprio ano: quem ultrapassar o limite anual acrescido de 20%, cerca de R\$ 288 mil, passa a ser contribuinte a partir do mês seguinte, mesmo sem ter sido no ano anterior.

Por isso a família que está comprando imóveis para alugar precisa acompanhar a renda ao longo do ano e não só na declaração de abril.

BASE LEGAL Lei Complementar 214/2025, art. 251.

07 Alugo pela minha empresa ou holding. Vou pagar?

Sim, a empresa que aluga é contribuinte sempre, sem limite de valor. Mas ela já paga PIS e Cofins hoje, e a partir de 2027 troca esses dois pela CBS reduzida. No começo, a carga da empresa pode até cair.

A empresa também passa a ter créditos: o imposto pago em reformas, materiais e serviços contratados para os imóveis é abatido do imposto sobre o aluguel. A pessoa física não tem créditos.

BASE LEGAL Lei Complementar 214/2025, arts. 47 e seguintes (não cumulatividade) e 251 e seguintes.

08 Aluguel residencial e comercial pagam igual?

A redução de 70% vale para os dois. Para o aluguel residencial, a lei prevê ainda um valor mensal por imóvel que é abatido da base, o chamado redutor social, o que aproxima de zero o imposto de aluguéis residenciais menores.

O valor do redutor e a sua atualização devem ser conferidos na lei e nos atos do Comitê Gestor quando o imposto começar a ser cobrado.

BASE LEGAL Lei Complementar 214/2025, arts. 252 e seguintes.

09 Arrendamento de fazenda entra na mesma regra?

Entra. O arrendamento rural segue o regime da locação de imóveis, com a mesma redução de 70%. O produtor que arrenda a própria fazenda para a empresa da família precisa olhar as duas pontas: quem paga e quem se credita.

Para o produtor rural pessoa física com receita anual até R\$ 3,6 milhões, a atividade agrícola fica fora do IBS e da CBS, mas o arrendamento que ele recebe como locador segue a regra do aluguel.

BASE LEGAL Lei Complementar 214/2025, arts. 164 e seguintes (produtor rural) e 251 e seguintes.

BLOCO 3 · PERGUNTAS 10 A 13

Quanto muda, antes e depois

10 Então vou pagar mais imposto sobre o aluguel?

Se você é pessoa física abaixo dos limites: não, nada muda. Se é pessoa física acima dos limites: sim, a partir de 2027, algo em torno de 2,6% do aluguel, subindo até cerca de 8,4% em 2033. Se aluga por empresa: em 2027 tende a pagar menos do que hoje, e depois um pouco mais.

A tabela abaixo compara, para R\$ 30 mil de aluguel por mês, a carga total (renda e consumo) nos três cenários, com as premissas indicadas. São ordens de grandeza para orientar a conversa com o contador, não a sua conta.

ANTES E DEPOIS, PARA R\$ 30 MIL DE ALUGUEL POR MÊS			
	2025 E 2026	2027	2033
Pessoa física abaixo dos limites	IRPF ~24,5%	IRPF ~24,5%	IRPF ~24,5%
Pessoa física acima dos limites	IRPF ~24,5%	IRPF ~24,5% + CBS ~2,6%	IRPF ~24,5% + IBS/CBS ~8,4%
Holding no lucro presumido	IRPJ/CSLL 7,68% + PIS/Cofins 3,65% = 11,33%	IRPJ/CSLL 7,68% + CBS ~2,6% = ~10,3%	IRPJ/CSLL 7,68% + IBS/CBS ~8,4% = ~16%

BASE LEGAL Lei 9.249/1995, arts. 15 e 20; Lei Complementar 214/2025.

11 A holding continua valendo a pena para quem vive de aluguel?

Para a maioria, sim. A vantagem principal da holding está no imposto de renda, que a reforma não mudou: 7,68% na holding contra até 27,5% na pessoa física. A camada nova do consumo pesa dos dois lados quando a pessoa física também é contribuinte.

A holding ainda tem os créditos sobre reformas e serviços, e oferece ao inquilino empresa um crédito que a pessoa física não oferece. Onde a holding perde é na faixa da pessoa física que fica abaixo dos limites, porque ela não paga nada de consumo e a holding paga.

BASE LEGAL Lei 9.249/1995; Lei Complementar 214/2025.

12 O imposto pode ser repassado ao inquilino?

Pode, se o contrato permitir ou for renegociado. O IBS e a CBS são destacados no documento fiscal e, na prática, tendem a ser incorporados ao valor do aluguel, como hoje acontece com o PIS e a Cofins nas locações por empresa.

Para o inquilino empresa que é contribuinte, o imposto destacado vira crédito, e o repasse é neutro. Para o inquilino pessoa física ou empresa do Simples, o repasse é custo, e a negociação vai depender do mercado.

BASE LEGAL Lei Complementar 214/2025; Lei 8.245/1991, art. 17 (livre convenção do aluguel).

13 E o imposto de renda sobre o aluguel, mudou?

Não por essa reforma. Continua a tabela progressiva na pessoa física, com a isenção ampliada em 2026 para rendas até R\$ 5 mil por mês, e o lucro presumido na empresa. O que mudou na renda foi a tributação dos dividendos, que afeta quem recebe lucro da holding acima de R\$ 50 mil por mês.

Quem organiza o patrimônio precisa olhar as duas reformas juntas: a do consumo, sobre o aluguel, e a da renda, sobre o lucro distribuído.

BASE LEGAL Lei 15.270/2025.

BLOCO 4 · PERGUNTAS 14 A 17

Contratos, inquilinos e holding

14 Tenho contratos de aluguel de longo prazo. O que acontece com eles?

A lei criou uma regra de transição para contratos de locação firmados antes de 16 de janeiro de 2025, com prazo determinado e formalizados nas condições que ela exige: durante o prazo original, o aluguel pode ficar em um regime reduzido, em vez das alíquotas cheias.

Contratos não residenciais precisavam ter data comprovada; residenciais, registro ou firma reconhecida até o fim de 2025. Quem tem contratos longos deve verificar se se enquadra, porque a diferença de carga ao longo dos anos é relevante.

BASE LEGAL Lei Complementar 214/2025, disposições transitórias sobre locação (art. 487).

15 Preciso mudar os contratos novos?

Precisa incluir uma cláusula que diga quais tributos estão no preço e o que acontece se a carga mudar: repasse, reequilíbrio, prazo para renegociar e saída se não houver acordo. Sem isso, a discussão vai para o Judiciário sem regra.

Nos contratos com o poder público o reequilíbrio é automático por lei; nos contratos privados, só existe se estiver escrito.

BASE LEGAL Lei Complementar 214/2025, art. 374 (contratos administrativos); Código Civil, arts. 478 a 480.

16 Meu inquilino é uma empresa. Isso muda alguma coisa?

Muda a favor de quem aluga por empresa. O inquilino contribuinte pode se creditar do imposto destacado no aluguel pago a uma holding, e não do aluguel pago a uma pessoa física fora do imposto. Para imóveis comerciais, a holding passa a ter um argumento de preço.

Em mercados de escritórios, galpões e lojas alugados a empresas médias e grandes, esse crédito pode decidir entre dois imóveis semelhantes.

BASE LEGAL Lei Complementar 214/2025, arts. 47 e seguintes.

17 Vale a pena vender imóveis antes de 2027?

A venda de imóvel também entra no IBS e na CBS, com redução de 50% e com um redutor de ajuste que abate o valor de aquisição; a venda por pessoa física, fora da atividade habitual, fica fora. A decisão de vender deve olhar o ganho de capital, o ITBI do comprador e a renda que o imóvel gera, não só a reforma.

Antecipar uma venda só por causa da reforma raramente compensa. O que compensa é decidir, para cada imóvel, se ele fica na pessoa física, vai para a holding ou é vendido, com a conta feita.

BASE LEGAL Lei Complementar 214/2025, arts. 252 e seguintes (redutor de ajuste).

BLOCO 5 · PERGUNTA 18

O que fazer agora

18 O que fazer nos próximos meses?

Três contas e uma revisão: quanto de aluguel a família recebe por ano e em quantos imóveis; qual seria a carga na pessoa física e na holding em 2027 e em 2033; quais contratos entram na transição; e uma cláusula de tributos em todo contrato novo.

LISTA PARA A PRIMEIRA REUNIÃO

- | | |
|--|---|
| ☐ Relação dos imóveis alugados, com valor mensal e tipo (residencial, comercial, rural) | ☐ Declaração de imposto de renda do último ano |
| ☐ Renda de aluguel dos últimos doze meses, por imóvel | ☐ Contrato social da holding, se houver, e regime tributário |
| ☐ Contratos de locação em vigor, com data de assinatura e prazo | ☐ Reformas e despesas previstas nos imóveis (geram crédito na holding) |
| ☐ Quem é cada inquilino: pessoa física, empresa do Simples, empresa contribuinte | ☐ Nome e contato do contador |

Uma nota sobre os números. As alíquotas do IBS e da CBS ainda serão fixadas pelo Senado, pelos estados e pelos municípios. Os percentuais deste material são estimativas com base na alíquota de referência divulgada e servem para orientar a decisão, não para substituir a conta do contador. Referências legais conferidas em setembro de 2026.



Santana Advocacia & Consultoria

Av. T-10, n. 1.040 · Setor Bueno · Goiânia, GO
(62) 99394-1489 · contato@advsantana.com · advsantana.com
Sede em Goiânia · Brasil e Portugal