

Tributação do **MERCADO IMOBILIÁRIO** e Impactos da Reforma Tributária

23 de maio de 2026

Piraci Oliveira

DISCLAIMER

O conteúdo deste encontro possui caráter exclusivamente informativo e está baseado na legislação atualmente disponível bem como nos projetos de regulamentação já divulgados.

Diante da ausência de normas infralegais definitivas, atos interpretativos e diretrizes consolidadas, as conclusões apresentadas refletem apenas o entendimento possível no cenário normativo vigente.

Destaca-se que os conceitos e orientações expostos poderão sofrer alterações relevantes conforme sejam editadas regulamentações complementares supervenientes.

Recomenda-se, portanto, que qualquer decisão empresarial ou fiscal seja precedida de análise atualizada, pois mudanças interpretativas poderão modificar o enquadramento jurídico e tributário da atividade..

PIRACI OLIVEIRA

- Advogado – Mestre em Direito Empresarial
- Professor de Planejamento Tributário em MBA
- Professor de Pós Graduação Direito Tributário
- Autor de diversos livros e matérias especializadas
- Instrutor de cursos e seminários - AASP; CRC; OAB/SP
- Advogado de empresas com ênfase na área consultive
- Ex-Gerente de Planejamento Tributário da KPMG Peat Marwick



PARTE I

**Temas Gerais relativos ao mercado de
locação e incorporação imobiliária para os
anos-base de 2026 a 2028**

I - obrigatoriedade de emissão de NFS-E

- **Pessoas Físicas** – Obrigatoriedade de emitir NF se tiver recebido mais do que 240 mil em mais de 3 matrículas em 2025 (com correção isso seria 251 mil em 2026);
- Ou, quando receber mais do que 288 mil durante o ano, independentemente do número de matrículas (com correção seriam 301 mil hoje).

- *Lei Complementar nº 214/2025*
- *Decreto nº 12.955, de 29 de abril de 2026 (regulamenta a CBS)*
- *Resolução CGIBS nº 6, de 30 de abril de 2026 (regulamenta o IBS)*

I - obrigatoriedade de emissão de NFS-E

- **Momento de Emissão dos Novos Documentos Fiscais:**
 - Era para ser 1/1/2026
 - O Ato Conjunto RFB/CGIBS nº 1/2025 previu que as penalidades só seriam aplicadas a partir do **primeiro dia do 4º mês subsequente** à publicação da parte comum dos regulamentos do IBS e da CBS
 - Com a publicação, em **30/04/2026**, do **Decreto nº 12.955/2026** (CBS) e da **Resolução CGIBS nº 6/2026** (IBS), o prazo está definido: **1º de agosto de 2026**
 - A partir dessa data, **locadoras e incorporadoras** passam a estar obrigadas à emissão dos novos documentos fiscais com IBS e CBS preenchidos

11 - Códigos e emissão de nfs-e

- **Códigos Criados (NT SE/CGNFS-e nº 007, de 07/02/2026)**
 - 99.03.01 – Locação de Bens Imóveis
 - 99.03.02 – Cessão Onerosa de Bens Imóveis
 - 99.03.03 – Arrendamento de Bens Imóveis
 - 99.03.04 – Servidão, Cessão de Uso ou de Espaço de Bens Imóveis (quando não tributável por ISSQN)
 - 99.03.05 – Permissão de Uso ou Direito de Passagem de Bens Imóveis
 - 99.04.01 – Locação de Bens Móveis
 - Sem destaque de ISS — IBS/CBS no leiaute (grupo IBSCBS)
 - Emissão **exclusiva pela Sefin Nacional** (API, web ou app), independentemente da adesão do município
 - Regras de validação vigentes desde **09/02/2026**; obrigatoriedade plena dos campos IBS/CBS a partir de 1º/08/2026

ITBI

IV - aspectos relevantes

- **Status do julgamento no STF**
- Tema 1.348 discute a imunidade do ITBI na integralização de imóveis ao capital de empresas com atividade preponderantemente imobiliária (holdings);
- O placar estava em **4 a 1** favorável aos contribuintes (não incidência incondicionada);
- Em 26/03/2026, **pedido de destaque do Min. Flávio Dino** deslocou o julgamento para o **plenário físico**, **zerando os votos** — voltou à estaca zero;
- **Sem data definida** para a retomada; expectativa de mercado de que possa se arrastar para 2027.

ITBI

IV - aspectos relevantes

- **Orientação prática**
- Constituição da holding com registro na JUCESP, sem averbação no Cartório de Registro de Imóveis;
- Avaliar **mandado de segurança preventivo**, especialmente diante do **risco de modulação de efeitos** pelo STF;
- Com futuro julgamento favorável, os pedidos administrativos/judiciais podem ser feitos para afastar a cobrança;
- Em caso de reversão futura, o imposto poderá ser recolhido **sem multa**, ou desintegralizado;
- Sem o Registro já pode alugar em nome da holding?

ITCMD

V - o que vai mudar

- Em SP, a base de cálculo do ITCMD na doação de imóveis ainda é o valor venal/de referência;
- Em holding com doação de quotas, a base hoje é o patrimônio líquido contábil (TJSP, AI 2312127-86.2025.8.26.0000);
- A **LC nº 227/2026** (art. 154, II) alterou a regra geral: a base passa a ser o **PL ajustado a valor de mercado + fundo de comércio (goodwill)**;
- Eficácia plena depende de **lei estadual**, sujeita às anterioridades **anual e nonagesimal**;
- **Janela de oportunidade** para constituição de holdings patrimoniais sob a regra atual;
- Depois disso, *“morrer ficará muito mais caro...”*.

HOLDINGS Patrimoniais

VI - contabilização dos imóveis

- **Ativo Imobilizado (CPC 27)**
- Imóvel destinado ao **uso próprio** da pessoa jurídica;
- Na alienação: **ganho de capital tributado a ~34%** sobre o ganho (IRPJ 15% + adicional 10% + CSLL 9%), ainda que a empresa esteja no Lucro Presumido;
- Classificação inadequada (uso próprio para imóvel locado/destinado à venda) implica **risco de glosa** pelo Fisco.

HOLDINGS Patrimoniais

VI - contabilização dos imóveis

- **Propriedade para Investimento (CPC 28)**
- Imóvel mantido para auferir **renda de locação** e/ou para **valorização** patrimonial;
- Receita de locação no Lucro Presumido tributada a **~14,5% sobre a receita** (IRPJ + CSLL + PIS/COFINS);
- Acresce-se, a partir de 1º/08/2026, o impacto de **IBS/CBS** sobre a locação.

HOLDINGS Patrimoniais

VI - contabilização dos imóveis

- **Estoque / Ativo Circulante (CPC 16)**
- Imóvel destinado à **revenda** no curso normal das atividades imobiliárias;
- Receita de venda no Lucro Presumido tributada a **~6,73% sobre a receita bruta** (IRPJ + CSLL + PIS/COFINS);
- **Atenção na constituição de novas holdings:** a contabilização correta no momento da integralização é determinante para o regime tributário aplicável.

HOLDINGS Patrimoniais

VIII - lucro presumido elevação da base de cálculo em 10%

- Base regulamentar: **LC nº 224/2025** + IN RFB 2.305/2025 e 2.306/2026;
- Acréscimo de **10% sobre o percentual de presunção**: locação 32% → **35,2%**; venda de imóveis 8% → **8,8%**;
- Vigência: **IRPJ desde 01/01/2026**; **CSLL desde 01/04/2026** (anterioridade nonagesimal);
- Incide apenas sobre a parcela que **exceder R\$ 1,25 mi por trimestre** (limite anual de R\$ 5 mi p/ IRPJ; R\$ 3,75 mi p/ CSLL em 2026);
- Folga de um trimestre compensa excesso nos seguintes; ajuste anual (true-up) no 4º trimestre;
- Múltiplas atividades: excedente **rateado proporcionalmente** entre as presunções;
- *Há discussão judicial sobre a constitucionalidade — liminares concedidas em TRFs.*

HOLDINGS Patrimoniais

XI - Imóvel destinado a uso particular dos sócios ou administradores

- **Caracterização e base legal**
- Uso de imóvel da PJ por sócio/administrador sem contraprestação é tratado como **distribuição disfarçada de lucros** (DL 1.598/77, art. 60; RIR/2018, art. 528);
- Aluguel mínimo presumido: **10% do valor venal/ano** (Lei 4.506/1964, art. 23, e Parecer Normativo CST 12/72);
- Reflexos fiscais: **IRRF de 35%** sobre a vantagem econômica, mais **IRPJ/CSLL** na PJ, multa de **75% (qualificada até 150%** se houver dolo) e juros pela Selic.

HOLDINGS Patrimoniais

XI - Imóvel destinado a uso particular dos sócios ou administradores

- **Reforma tributária, fiscalização e planejamento**
- **IBS e CBS:** a LC 214/2025 (art. 261) **não incidem** na cessão a sócio para uso pessoal (operação não onerosa);
- **CIB (Cadastro Imobiliário Brasileiro)** cruza dados de propriedade e uso entre União, Estados e Municípios — torna a posse efetiva visível para o Fisco;
- **Planejamento:** formalizar contrato de locação a valor de mercado e recolher o IR sobre o aluguel evita autuação e neutraliza o risco de DDL.

OPERAÇÕES DE LOCAÇÃO

CRITÉRIOS PARA EMISSÃO DE NOTA FISCAL EM 2026

PESSOA FÍSICA

GATILHO 1

Receita > R\$ 240 mil/ano com 3 ou mais imóveis

R\$ 250.536 em 2026

*IPCA 12m
4,39%*

GATILHO 2

Receita > R\$ 288 mil/ano (qualquer quantidade de imóveis)

R\$ 300.643 em 2026

*IPCA 12m
4,39%*

PESSOA JURÍDICA

OBRIGAÇÃO INTEGRAL

Sempre obrigada a emitir nota fiscal, independentemente de receita ou quantidade de imóveis.

Destaque de IBS e CBS em todas as operações

Sem limite mínimo de receita

DOS ABATIMENTOS PERMITIDOS

Art. 255, II da LC 214/2025 (regulamentado pelo Decreto 12.955/2026)

Não integram a base de cálculo do IBS/CBS na locação, cessão onerosa ou arrendamento — **desde que cobrados separadamente:**

I — Tributos e emolumentos



- IPTU
- ITBI
- Laudêmio
- Demais tributos e emolumentos do imóvel

II — Condomínio



- Despesas ordinárias de condomínio
- Não inclui despesas extraordinárias
- Devem constar discriminadas no contrato/boleto

CNPJ TÉCNICO PARA PESSOAS FÍSICAS

Art. 21, §3º e §4º da LC 214/2025

Inscrição da pessoa física locadora no CNPJ para fins **exclusivamente tributários** — sem constituir pessoa jurídica.

I — O QUE É



- Inscrição da PF locadora no CNPJ pela Receita Federal
- Não constitui PJ nem altera a locação
- Existe só para o IBS/CBS

II — OBJETIVO

- Emitir NF-e da locação sem abrir empresa
- Destacar IBS/CBS e gerar crédito ao locatário PJ
- Apurar e recolher tributos no novo sistema

III — QUEM DEVE OBTER



- PF com receita acima dos limites (R\$ 240/288 mil)
- PF que opta por destacar IBS/CBS (locatário PJ)
- Inscrição é gratuita e feita no e-CAC

FATO GERADOR E REGIME DE CAIXA

Art. 10 e Art. 36 da LC 214/2025

Possibilidade de optar pelo recolhimento do IBS/CBS **pele regime de caixa** — se o locatário não paga, não há tributo a recolher.

I — FATO GERADOR

- Regra: ocorre no fornecimento (vencimento do aluguel)
- Tributa-se mesmo sem recebimento
- Inadimplência vira risco do locador

II — OPÇÃO PELO CAIXA

- IBS/CBS só com o pagamento efetivo
- Locatário atrasar = nada a recolher
- Elimina o risco da inadimplência

III — REQUISITOS

- Só em contratos por prazo determinado
- Aplicável a PF e PJ locadoras
- **Opção irretratável por contrato**

Do redutor social DE LOCAÇÃO

Art. 260 da LC 214/2025 (regulamentado pelo Decreto 12.955/2026)

- Art. 260. 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 (seiscentos reais) por bem imóvel, até o limite do valor da base de cálculo.
- Parágrafo único. O valor do redutor social previsto no caput deste artigo será atualizado mensalmente a partir da data de publicação desta Lei Complementar pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.

O “Cpf” dos imóveis

CIB – Cadastro imobiliário brasileiro

SINTER (Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais) — IN RFB 2.275/2025 + LC 214/2025, art. 256

- Plataforma da Receita Federal que integra dados cadastrais, geoespaciais, fiscais e jurídicos de todos os imóveis urbanos e rurais (cartórios + prefeituras + Incra + Estados);
- **CIB** — Cadastro Imobiliário Brasileiro: identificador único nacional de cada imóvel (o "CPF do imóvel"), gerado pelo SINTER e sem custo;
- Cartórios devem enviar **imediatamente após o registro** dados de operações imobiliárias e mudanças no imóvel;
- Cronograma: vigência plena em **2026** nas capitais; CIB **obrigatório em todas as operações a partir de 01/01/2027** (registro, ITBI, IPTU, alvará, locação, venda);
- Impactos: subsidia o **valor de referência** do imóvel (art. 256 LC 214/2025), reforça fiscalização do ITBI/IPTU/IBS/CBS e dificulta subavaliações em planejamento sucessório;
- Descumprimento por cartórios é comunicado ao **CNJ** e sujeita a sanções (MP 2.158-35/2001).

Das alíquotas aplicáveis

Art. 261 da LC 214/2025 — Redução das alíquotas do IBS e da CBS

Operações com bens imóveis em geral

Alienação, cessão de direitos reais, administração e construção civil

– 50%

Locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis

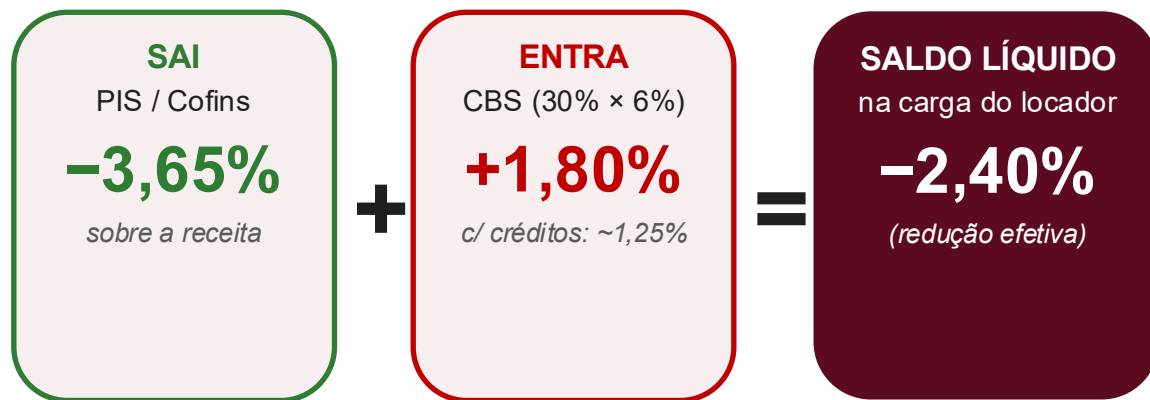
Parágrafo único — redução adicional aplicável ao regime regular

– 70%

OPERAÇÕES DE LOCAÇÃO NA PRÁTICA

PARTE II - LOCADOR PESSOA JURÍDICA X LOCATÁRIO PESSOA JURÍDICA

2027 / 2028 — Locador PJ × Locatário PJ



E para o locatário (PJ)?

- Recebe fatura **menor em 3,65%** (sem PIS/Cofins);
- Paga **+1,80% de CBS**, que é **creditado** em sua apuração do IVA.

Métrica do Cálculo da CBS (2027) em comparação com o PIS e COFINS (2026)

Premissa: aluguel hipotético de R\$ 10.000,00

DEZ / 2026

Tributo em vigor
PIS + COFINS

DARF — valor total
R\$ 365,00

2026 (fase de testes)

Em teste
CBS + IBS (1%)

Efeito econômico
Nenhum

NF de R\$ 10.000 emitida em DEZ/2026 com PIS/COFINS por dentro. CBS e IBS de 1% destacados apenas para fins de teste do sistema — sem efeito econômico no contribuinte.

Métrica do Cálculo da CBS (2027) em comparação com o PIS e COFINS (2026)

A NOTA DE JANEIRO/2027 DEVERÁ:

1

Expurgar o PIS e COFINS do cálculo por dentro (esses tributos deixam de existir)

2

Reapurar o valor líquido

3

Deduzir o redutor social de R\$ 600 (corrigido pelo IPCA)

4

Sobre a nova base, calcular 6% (hipotético) com redução de 70% → 1,8%

5

Seguir debitando 0,1% de IBS (em fase de teste)

6

Acrescer o valor à NOTA "por fora"

7

Deduzir os créditos para pagamento do débito

8

Muda tudo.

Passo 1 — Expurgo do PIS e COFINS (por dentro)

CÁLCULO DO VALOR LÍQUIDO

Componente	Valor
Aluguel bruto	R\$ 10.000,00
(-) PIS (0,65%)	R\$ 65,00
(-) Cofins (3,00%)	R\$ 300,00
Valor líquido	R\$ 9.635,00

O fator de gross-up correspondente é $1 \div 0,9635 = 1,0379$. Isto é: se partíssemos de um aluguel líquido pretendido de R\$ 9.635,00 e quiséssemos reconstituir o valor bruto com PIS/Cofins por dentro a 3,65%, bastaria dividir por 0,9635, retornando exatamente aos R\$ 10.000,00. A alíquota efetiva sobre o valor líquido é, portanto, 3,7882% (= $3,65\% \div 96,35\%$), e não 3,65%.

Passo 2 — Cálculo do CBS por fora

CÁLCULO DO CBS POR FORA

Componente	Valor (R\$)
Valor Líquido (Passo 1)	9.635,00
(-) Redutor Social	600,00
Base de CBS 2027	9.035,00
Débito de CBS — alíquota 1,8%	162,63

O Redutor Social de R\$ 600,00 é abatido do valor líquido antes da aplicação da alíquota de 1,8%, resultando em débito de CBS de R\$ 162,63.

Passo 3 — Débito menos Crédito e saldo a pagar

APURAÇÃO DO SALDO A PAGAR

DEZ / 2026

Nota Fiscal

R\$ 10.000,00

PIS e COFINS

R\$ 365,00

Líquido ao locador

R\$ 9.635,00

JAN / 2027

Nota Fiscal

R\$ 9.797,63

CBS

R\$ 162,63

Líquido ao locador

R\$ 9.635,00

Em ambos os períodos o locador recebe o mesmo valor líquido (R\$ 9.635).
Em 2027, o CBS é destacado por fora e recolhido pelo locatário.

Passo 4 — O que muda ? Alguém arrisca?

DEZ / 2026

Nota Fiscal

R\$ 10.000,00

PIS e COFINS

R\$ 365,00

Líquido ao locador

R\$ 9.635,00

JAN / 2027

Nota Fiscal

R\$ 9.797,63

CBS

R\$ 162,63

Líquido ao locador

R\$ 9.635,00

O art. 156-A, §1º, e o art. 195, §16, da CF (com redação dada pela EC 132/2023) preveem que IBS e CBS serão informados pelo princípio da neutralidade. Isso significa que a tributação não deve influenciar de forma relevante as decisões de consumo ou de organização da atividade econômica.

O que muda é o
CRÉDITO!!!!

COMPARAÇÃO DA CARGA TRIBUTÁRIA

Componente	Valor
Débito de CBS (1,8%)	R\$ 162,63
(-) Crédito de CBS apropriado (est. 25%)	R\$ 40,66
(=) Saldo a recolher CBS	R\$ 121,97

A neutralidade faz com que o preço seja reduzido por uma questão social, mas o que **MUDA** é o **CRÉDITO!**

**LOCADOR
PESSOA
JURÍDICA
X
LOCATÁRIO
PESSOA FÍSICA**

- A PF não terá como apropriar o crédito, mas ainda assim, o aluguel será barateado (PIS e COFINS 3,65% x CBS (1,8%).

LOCADOR PESSOA FÍSICA X LOCATÁRIO PESSOA JURÍDICA

Art. 251. As operações com bens imóveis realizadas por contribuintes que apurarem o IBS e a CBS no regime regular ficam sujeitas ao regime específico previsto neste Capítulo.

§ 1º As pessoas físicas que realizarem operações com bens imóveis serão consideradas contribuintes do regime regular do IBS e da CBS e sujeitas ao regime de que trata este Capítulo, 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 (duzentos e quarenta mil reais); e
- b) tenham por objeto mais de 3 (três) bens imóveis distintos;

§ 2º Também será considerada contribuinte do regime regular do IBS e da CBS no próprio ano calendário, a pessoa física de que trata o *caput* do § 1º deste artigo, em relação às seguintes operações:

II - a locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel em valor que exceda em 20% (vinte por cento) o limite previsto na alínea “a” do inciso I do § 1º deste artigo.

§ 5º O valor previsto na alínea “a” do inciso I do § 1º será atualizado mensalmente a partir da data de publicação desta Lei Complementar pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.

LOCADOR PESSOA FÍSICA X LOCATÁRIO PESSOA FÍSICA

- **Da Sonegação de Aluguéis**
- Em conjunto com a Reforma a Receita Federal fiscalizará, com o uso do Sinter o cruzamento de informações entre as Declarações de Imposto de Renda, IPTU com dados cartorários e informações bancárias.
- Se não houver declaração da locação poderá haver as seguintes punições:
 - **Locador:**
 - Multa de 75% do valor não declarado
 - Possibilidade de caracterização de crime tributário em casos graves.
 - **Locatário:**
 - Multa de até 20% sobre valores omitidos
 - Perda de deduções ou restituições no Imposto de Renda.

AGRADECEMOS SUA PRESENÇA.

piraci@piraci.com.br



@piracioliveira



piraciadv.blog

Piraci Oliveira



(11) 9 9985 0590



PIRACIOLIVEIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS