

 LIVE ESPECIAL

Tributação da Locação Imobiliária

Pessoa Física e Jurídica

e Impactos da Reforma Tributária



Análise estratégica dos novos tributos
sobre aluguéis para pessoas físicas e jurídicas
— direitos, obrigações e oportunidades.



Piraci Oliveira | Sociedade de Advogados



27 de junho de 2026

INFORMAÇÕES IMPORTANTES PARA UMA ANÁLISE RESPONSÁVEL

- 01.** O conteúdo deste encontro possui caráter informativo e está baseado na legislação disponível bem como na regulamentação já divulgados.
- 02.** Os conceitos e orientações poderão sofrer alterações relevantes conforme sejam editadas regulamentações supervenientes.
- 03.** Diante da ausência de normas definitivas, as conclusões apresentadas refletem apenas o entendimento possível no cenário normativo vigente e pessoal do apresentador.
- 04.** Recomenda-se que qualquer decisão seja precedida de análise atualizada, pois mudanças interpretativas poderão alterar o enquadramento tributário da atividade.



Dr. PIRACI OLIVEIRA

Advogado • Mestre em Direito Empresarial

Trajetória & Credenciais

Professor de Planejamento Tributário em MBA

Professor de Pós-Graduação em 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 consultiva

Ex-Gerente de Planejamento Tributário da KPMG Peat Marwick



PARTE I

PONTOS COMUNS NA TRIBUTAÇÃO DA LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA



ANOS-BASE
2026 a 2028



PIRACI OLIVEIRA



TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA



JUNHO 2026

4 / 39

Critérios para Emissão de Nota Fiscal em 2026

Pessoa Física × Pessoa Jurídica

PESSOA FÍSICA

GATILHO 1 — Receita > R\$ 240 mil/ano com 3 ou mais imóveis

→ R\$ 250.536 corrigido em 2026 (IPCA 12m: 4,39%)

GATILHO 2 — Receita > R\$ 288 mil/ano (qualquer nº de imóveis)

→ R\$ 300.643 corrigido em 2026 (IPCA 12m: 4,39%)

Valores atualizados pelo IPCA acumulado dos últimos 12 meses.

Os gatilhos são alternativos — basta atingir um deles.

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.

Redutor de 70% na Alíquota da CBS

Regime específico para locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis (art. 261, LC 214/2025)

CBS – CONTRIBUIÇÃO FEDERAL

Alíquota cheia projetada da CBS: **6,0%**

Redutor de **70%** sobre a alíquota — art. 261, parágrafo único, da LC 214/2025.

Alíquota efetiva praticada na locação de imóveis:

1,8%

Exemplo: aluguel de R\$ 10.000 → CBS devida de R\$ 180.

Redutor Social Corrigido pelo IPCA: R\$ 642

Art. 260, LC 214/2025 — R\$ 600 atualizado pelo IPCA de jan/2025 a junho/2026 (~7,0%)

EXEMPLO ILUSTRATIVO – ALUGUEL DE R\$ 2.600

1) Abatimento do redutor social (corrigido):

$R\$ 2.600 - R\$ 642 = R\$ 1.958$ (nova base de cálculo).

2) Redução de 70% da base de cálculo:

$30\% \times R\$ 1.958 = R\$ 587,40$ sujeitos à CBS.

3) Aplicação da alíquota de referência da CBS (6%):

$R\$ 587,40 \times 6\% \approx R\$ 35,24$ de CBS sobre aluguel de R\$ 2.600.

4) Carga efetiva da CBS sobre o aluguel bruto:

$R\$ 35,24 \div R\$ 2.600 = 1,355\%$ do valor bruto do aluguel.

Locações por Temporada — Redução de 40%

Estadias de até 90 dias equiparadas à hospedagem — 60% da base tributável; não cabe redutor social

EXEMPLO ILUSTRATIVO – ALUGUEL DE TEMPORADA R\$ 2.600

1) Base de cálculo (não há redutor social):

Valor integral do aluguel = **R\$ 2.600**.

2) Redução de 40% da base (60% tributáveis):

$60\% \times R\$ 2.600 = \mathbf{R\$ 1.560}$ sujeitos à CBS.

3) Aplicação da alíquota de referência da CBS (6%):

$R\$ 1.560 \times 6\% = \mathbf{R\$ 93,60}$ de CBS sobre aluguel de R\$ 2.600.

4) Carga efetiva da CBS sobre o aluguel bruto:

$R\$ 93,60 \div R\$ 2.600 = \mathbf{3,60\%}$ — quase 3x a carga da locação residencial de longo prazo.

Agenda de Implementação Obrigatória

Marcos legais para adequação à CBS

DATAS-CHAVE

a) 01/01/2026 — Início da fase de testes

b) 01/01/2027 — Início da tributação da CBS

Momento de Emissão dos Novos Documentos Fiscais com IBS/CBS

CONTEXTO

Era para ser 1º de janeiro de 2026, porém 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 ficou 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.



PARTE II

LOCADORA PESSOA FÍSICA



Anos-base 2026 a 2028

Não trataremos de 2029 (IBS)



PESSOA FÍSICA

Foco no contribuinte
e na gestão eficiente



RENDIMENTOS DE ALUGUEL

Entenda a tributação
e as obrigações



REFORMA TRIBUTÁRIA

Impactos, mudanças
e oportunidades



Obrigatoriedade de Emissão de NFS-e

Pessoas Físicas | LC 214/2025

GATILHO 1 — MAIS DE 3 IMÓVEIS

Receita > R\$ 240 mil/ano com 3 ou mais matrículas em 2025

Valor corrigido: R\$ 251 mil em 2026 (IPCA 4,39%)

O limite é por "unidade locada", não por contrato: um apartamento com duas vagas conta como uma unidade; quatro apartamentos distintos contam como quatro unidades. (Interpretação fina pode vir em ato infralegal; o critério material é o número de imóveis explorados, não o de contratos.)

GATILHO 2 — QUALQUER QUANTIDADE


Receita > R\$ 288 mil/ano, independente do nº de imóveis

Valor corrigido: R\$ 301 mil em 2026 (IPCA 4,39%)

Divergência Lei x Decreto: o art. 251, § 2º, II, da LC 214/2025 dispensa o requisito de imóveis quando a receita ultrapassa R\$ 288 mil; já o art. 382, § 1º, III, do Decreto 12.955/2026 sugere exigir mais de 3 imóveis.

BASE LEGAL

- 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

 **Atenção:** Os gatilhos são alternativos — qualquer um deles, isoladamente, já obriga a emissão da NFS-e.

Códigos para Emissão de NFS-e — NT SE/CGNFS-e nº 007/2026

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 (não tributável por ISSQN)

99.03.05

Permissão de Uso ou Direito de Passagem de Bens Imóveis

99.04.01

Locação de Bens Móveis

PONTOS DE ATENÇÃO

- 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

CNPJ Técnico para Pessoas Físicas — Art. 21, §3º e §4º da LC 214/2025

O QUE É

Inscrição da PF locadora no CNPJ pela Receita Federal.

Não constitui PJ nem altera a natureza da locação.

Existe exclusivamente para fins de IBS/CBS.

Registro fiscal que habilita o CPF nos sistemas eletrônicos de emissão de NF.

OBJETIVO

Permitir o cumprimento das obrigações acessórias do IBS/CBS (emissão de NF-e, escrituração).

Identificar a atividade e controlar o CBS, sem alterar o fato de ser PF.

QUEM DEVE OBTER

PF enquadrada como contribuinte do IBS/CBS pelos critérios do art. 251 da LC 214/2025.

Inscrição cadastral simplificada, feita pelo e-CNPJ / e-CAC.

NF emitida no Portal Nacional da NFS-e. Obrigatório informar endereço e CIB do imóvel.

IMPACTO PRÁTICO

O CNPJ Técnico permite que a pessoa física locadora com receita elevada emita nota fiscal e destaque IBS/CBS, gerando crédito aproveitável pelo locatário PJ — sem a necessidade de constituir uma empresa.

Abatimentos Permitidos na Base do IBS/CBS — Art. 255, II da LC 214/2025

I — TRIBUTOS E EMOLUMENTOS


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

Devem ser cobrados separadamente e discriminados em contrato ou boleto para fins de abatimento.

II — CONDOMÍNIO

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

Para o abatimento, é indispensável que os valores sejam cobrados separadamente do aluguel.

 **PRÁTICA RECOMENDADA:** Discriminar separadamente no contrato/boleto cada item abatível — IPTU, laudêmio e condomínio ordinário. Sem essa segregação, o abatimento pode ser glosado.

Base de Cálculo IBS/CBS — O que diz a LC 214/2025

REGRA LEGAL

Análises da LC 214/2025 apontam que a **base de cálculo do IBS/CBS na locação** corresponde ao valor efetivamente pago pelo locatário.

São **descontados valores que não integram a base**, como IPTU, ITBI, laudêmio e despesas ordinárias de condomínio, desde que cobrados separadamente.

A exclusão depende da **discriminação contratual** de cada parcela.

EXEMPLO PRÁTICO

Contrato discriminado:

- Aluguel: R\$ 3.000
- IPTU: R\$ 250
- Condomínio: R\$ 500

Total pago pelo locatário: R\$ 3.750.

Base do IBS/CBS = R\$ 3.000 (não inclui IPTU nem condomínio, pois cobrados em separado).

Conclusão: a forma como o contrato e os recibos/NF são estruturados é determinante para a definição da base de cálculo do IBS/CBS.

Base legal: LC 214/2025, arts. 12 (base de cálculo) e 253 (regime específico de bens imóveis); Decreto 12.955/2026, art. 384.

O Risco do "Pacote Fechado" no Contrato

VALOR UNIFICADO — RISCO FISCAL

Se o contrato e os recibos/NF estruturam o valor de forma unificada — "**R\$ 3.750,00, já incluídos IPTU e condomínio**" —, sem discriminar parcelas, a interpretação literal leva a tratar o total como valor de locação.

Base de IBS/CBS = R\$ 3.750, e não R\$ 3.000 (salvo redutor social e redução de alíquota para locação residencial).

Resultado: o locador **paga IBS/CBS sobre o IPTU e o condomínio** que apenas repassa.

VALORES DISCRIMINADOS — SAÍDA SEGURA

A exclusão legal exige que IPTU, condomínio, ITBI e laudêmio **sejam cobrados separadamente**.

A redação contratual e a forma de cobrança/notas passam a ser **determinantes** para afastar esses valores da base.

Boas práticas:

- Discriminar cada rubrica no contrato.
- Emitir recibos/NF com cada parcela em linha própria.
- Não consolidar IPTU/condomínio no valor do aluguel.

Recomendação contratual: revisar minutas em uso e adequar a estrutura de cobrança para que IPTU, condomínio e demais encargos fiquem expressamente fora da rubrica "aluguel".

Base legal: LC 214/2025, art. 12, §1º (exclusões da base) e arts. 253 a 254 (regime específico de bens imóveis); Decreto 12.955/2026, art. 384.

IRPF x IBS/CBS — Mecânicas Distintas

IRPF — DEDUÇÃO DE DESPESA

No **Carnê-Leão**, a Receita Federal admite **deduzir do aluguel recebido** as despesas de IPTU e condomínio pagas pelo locador.

Condições:

- O encargo deve ser do locador.
- Tem que constar em contrato.

Mesmo no formato "pacote fechado", a dedução é admitida na **apuração do imposto de renda**.

IBS/CBS — EXCLUSÃO DE BASE

No IBS/CBS o critério é outro: **não se trata de dedução de despesa** do locador.

Trata-se de **exclusão de valores da base de cálculo** do imposto incidente sobre o grande locador.

Condição: **cobrança discriminada** de IPTU e condomínio em separado.

No "pacote fechado", IPTU e condomínio **integram a base** e geram tributo, ainda que o IRPF os admita como dedução.

Atenção: uma cláusula contratual que funciona para o IRPF (pacote fechado com dedução) pode ampliar a base de IBS/CBS. Os dois tributos precisam ser pensados em conjunto na redação do contrato.

Base legal: IRPF — art. 50 do RIR/2018 (Decreto 9.580/2018) e Instruções do Carnê-Leão (RFB); IBS/CBS — LC 214/2025, art. 12, §1º.

REGIME DE CAIXA ou COMPETÊNCIA ?

IRPF — REGIME DE CAIXA

No IRPF, o aluguel da PF segue o **regime de caixa**: o fato gerador ocorre no mês em que o valor é pago ao locador.

Quando a imobiliária recebe em nome do locador, o mês do **recebimento pela imobiliária** já caracteriza o ingresso para a PF.

A NF pode ter sido emitida em mês anterior, mas a tributação no **carnê-leão e no ajuste anual** ocorre apenas no mês do efetivo recebimento.

IBS/CBS — COMPETÊNCIA (com ajustes)

Quando a PF ultrapassa os limites e é **equiparada a contribuinte**, a lógica do IBS/CBS é a do **regime de competência, com ajustes por recebimento**.

Esse direcionamento decorre de notas técnicas e orientações de 2025/2026, mas o ponto fino **depende de regulamentação detalhada** ainda em curso.

Referência segura hoje: manter alinhamento com o que for exigido no **Portal NFS-e** e nos **atos conjuntos RFB/CGIBS**.

MULTA E JUROS

IRPF — INTEGRA O ALUGUEL

A Receita trata **multa, juros de mora, atualização monetária e demais acréscimos por atraso** como parte do rendimento tributável de aluguel, compondo a base do carnê-leão no mês em que forem recebidos. Se o locatário paga aluguel + multa + juros em atraso, **tudo entra como rendimentos de aluguel** no mês do recebimento e é tributado pela mesma tabela progressiva.

IBS/CBS — INTEGRA A BASE

A regra geral, espelhando o IVA e o PIS/COFINS, é que **acréscimos por mora vinculados ao próprio contrato de locação integram a base de cálculo da operação**. Multa e juros devem ser **incluídos no valor da NFS-e** e sofrem IBS/CBS como o aluguel principal, salvo exceção específica em regulamentação posterior.

MULTA e JUROS pagos depois do aluguel - CBS

RECONHECIMENTO NO MÊS DO RECEBIMENTO

Se o aluguel de janeiro foi pago sem multa/juros e, em março, o inquilino paga apenas a multa e os juros relativos àquele atraso, **a CBS/IBS sobre multa e juros é reconhecida em março**, data do recebimento desses encargos, e não retroativamente em janeiro.

NA PRÁTICA

- Uma **NFS-e para o aluguel** (sem multa/juros) no mês de competência ou no recebimento, conforme o fluxo adotado.
- Outra **NFS-e (ou NF complementar)**, conforme o layout do município/Portal Nacional, **somente com multa e juros**, emitida quando esses valores forem pagos; sobre o total dessa NF incidirão IBS/CBS.

Não Cumulatividade — PF Não Aproveita Créditos

LOCADOR PF — SEM CRÉDITOS

O IBS e a CBS funcionam sob a lógica da **não cumulatividade plena**: cada elo da cadeia se credita do imposto pago nas etapas anteriores. Essa engrenagem foi desenhada para contribuintes empresariais (PJ), com CNPJ e escrituração fiscal regular.

A PF equiparada a contribuinte é alcançada pela incidência na receita, mas **não se beneficia do sistema de créditos**: não escritura aquisições e não acumula crédito ao longo do exercício.

Apura IBS/CBS sobre receita com base e alíquota já reduzidas (reduzidor de 70% — art. 261, LC 214/2025 — e R\$ 642 residencial corrigido pelo IPCA), mas **sem compensação de despesas**: o IBS/CBS embutido em insumos e serviços vira custo definitivo do locador.

Resultado: **aumento líquido de carga** sem direito a abater seguros, condomínio, manutenção, reformas, administração e corretagem — todos tributados a montante e não recuperáveis pela PF.

Quanto maior a estrutura de despesas vinculadas ao imóvel, **maior a perda relativa da PF** frente a uma holding patrimonial equivalente.

Recomendação: a impossibilidade de tomada de créditos pela PF reforça o argumento de migração para holding/locadora PJ quando o volume de imóveis e de despesas justificar. Regulamentação infralegal pode, no futuro, estender créditos a situações específicas da PF.

Base legal: LC 214/2025, art. 47 (não cumulatividade), art. 251 (PF contribuinte) e art. 261 (regime específico); Decreto 12.955/2026, art. 382.

Fato Gerador e Regime de Caixa — Art. 10 e Art. 36 da LC 214/2025

I — FATO GERADOR


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

II — OPÇÃO PELO CAIXA

IBS/CBS exigível somente com o pagamento efetivo.
Locatário atrasou = 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.

 **RECOMENDAÇÃO:** Para locações por prazo determinado, avaliar a opção pelo regime de caixa para evitar o recolhimento antecipado do IBS/CBS em caso de inadimplência do locatário.

Redutor Social de Locação — Art. 260 da LC 214/2025

Benefício para locações residenciais

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 o 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 será atualizado mensalmente pelo IPCA.

APLICAÇÃO

Reduz a base de cálculo do IBS/CBS em locações residenciais.

ATUALIZAÇÃO

Reajuste mensal pelo IPCA ou outro índice substituto.

SEGURANÇA JURÍDICA

Previsibilidade para contribuintes — previsto em lei complementar.

MAIOR BENEFÍCIO

Beneficia principalmente locações de menor valor (R\$ 600 = maior % da base).

O "CPF" dos Imóveis — CIB — Cadastro Imobiliário Brasileiro

SINTER | IN RFB 2.275/2025 + LC 214/2025, art. 256

O QUE É O CIB

Identificador único nacional de cada imóvel, gerado pelo SINTER sem custo, integrando dados cadastrais, geoespaciais, fiscais e jurídicos de todos os imóveis urbanos e rurais.

OBRIGAÇÕES CARTORIAIS

Cartórios devem enviar imediatamente após o registro dados de operações imobiliárias e mudanças no imóvel. Descumprimento comunicado ao CNJ — sujeito a sanções (MP 2.158-35/2001).

CRONOGRAMA

Vigência plena em 2026 nas capitais. CIB obrigatório em todas as operações a partir de 01/01/2027.

IMPACTOS TRIBUTÁRIOS

Subsidia o valor de referência do imóvel; reforça fiscalização do ITBI/IPTU/IBS/CBS; dificulta subavaliações em planejamento sucessório.



OPERAÇÕES DE LOCAÇÃO NA PRÁTICA

LOCAÇÃO DE PF PARA PF



Anos 2026 / 2027 / 2028 — *Cálculos e Comparativos*



**LOCAÇÃO ENTRE
PESSOAS FÍSICAS**

Entenda as regras e
aplique com segurança.



**CÁLCULOS E
COMPARATIVOS**

IRPF, custos, deduções e
cenários práticos.



**DECISÕES MAIS
INTELIGENTES**

Planejamento tributário
com eficiência.



Pessoa Física alugando para pessoa física

EXEMPLO PRÁTICO — APURAÇÃO

Aluguel mensal: **R\$ 2.000,00**

(-) Redutor social: R\$ 600,00

(=) Base de cálculo: **R\$ 1.400,00**

Alíquota nominal: 6,00%

(-) Redução de 70% (locação residencial): art. 261, LC 214/2025

(=) Alíquota efetiva: **1,80%**

Tributação (cálculo por fora): **R\$ 1.400,00 × 1,80% = R\$ 25,20**

Total da NF: R\$ 2.000,00 + R\$ 25,20 = R\$ 2.025,20

Aumento Efetivo de preço da locação:
 $R\$ 25,20 \div R\$ 2.000,00 = 1,26\%$

Quem assumirá o ônus?

A lei não disciplina

Isso é aumento de custo direto

Síntese: sobre R\$ 2.000,00 de aluguel residencial, a PF locadora recolhe R\$ 25,20 de IBS/CBS (carga efetiva de 1,26% sobre o aluguel bruto), após redutor social de R\$ 600 e redução de 70% da alíquota nominal.

Base legal: LC 214/2025, arts. 260 (redutor social) e 261 (redução de 70% na locação residencial).



OPERAÇÕES DE LOCAÇÃO NA PRÁTICA

LOCAÇÃO DE PF PARA PJ



Anos 2026 / 2027 / 2028 — *Cálculos e Comparativos*



ESTRATÉGIA INTELIGENTE

Escolhas que geram economia e segurança.



CÁLCULOS E COMPARATIVOS

IRPF, custos, deduções e cenários práticos.



DECISÕES MAIS EFICIENTES

Análise tributária para resultados superiores.



Pessoa Física alugando para pessoa jurídica

EXEMPLO PRÁTICO — APURAÇÃO

Aluguel mensal: R\$ 2.000,00

(=) Base de cálculo: R\$ 2.000,00

Alíquota nominal: 6,00%

(-) Redução de 70% (locação residencial): art. 261, LC 214/2025

(=) Alíquota efetiva: **1,80%**

Tributação (cálculo por fora): R\$ 2.000,00 × 1,80% = R\$ 36,00

Total da NF: R\$ 2.000,00 + R\$ 36,00 = R\$ 2.036,00

Aumento Efetivo de preço:

R\$ 36,00 ÷ R\$ 2.000,00 = **1,80%**

Redutor social não se aplica: art. 260 só alcança locação residencial a PF; locatário PJ afasta o benefício.

Quem assumirá o ônus? A lei não disciplina — definição contratual. Aumento de custo direto.

Haveria o redutor social se fosse residencial, mesmo com contrato em nome de locatário PJ

Síntese: sobre R\$ 2.000,00 de aluguel residencial a PJ, a PF locadora recolhe R\$ 36,00 de IBS/CBS (carga efetiva de 1,80% sobre o aluguel bruto). O redutor social de R\$ 600 (art. 260) não se aplica quando o locatário é pessoa jurídica; permanece apenas a redução de 70% da alíquota.

Base legal: LC 214/2025, arts. 260 (redutor social — exclusivo a locatário PF) e 261 (redução de 70% na locação residencial).

Comparativo PF → PF vs PF → PJ — Mesmo aluguel, tributações distintas

PF → PF (RESIDENCIAL)

Aluguel mensal: R\$ 2.000,00

(-) Redutor social (art. 260): R\$ 600,00

(=) Base de cálculo: R\$ 1.400,00

Alíquota nominal IBS+CBS: 6,00%

Redução de alíquota (art. 261): 70%

Alíquota efetiva: 1,80%

Tributação: R\$ 25,20

Total da NF: R\$ 2.025,20

R\$ 25,20 - CUSTO

PF → PJ (NÃO RESIDENCIAL)

Aluguel mensal: R\$ 2.000,00

(-) Redutor social: não se aplica

(=) Base de cálculo: R\$ 2.000,00

Alíquota nominal IBS+CBS: 6,00%

Redução de alíquota (art. 261): 70%

Alíquota efetiva: 1,80%

Tributação: R\$ 36,00

Total da NF: R\$ 2.036,00

R\$ 36,60 - ATIVO

Diferença: R\$ 10,80/mês (R\$ 129,60/ano). O redutor social do art. 260 só beneficia locação residencial; passando a destinação para não residencial (PJ locatária), o locador PF perde o redutor.

Base legal: LC 214/2025, art. 260 (redutor R\$ 600 residencial) e art. 261 (redução de 70% na alíquota); Decreto 12.955/2026.



PARTE III

LOCADORA PESSOA JURÍDICA



Anos-base 2026 a 2028 – Não trataremos de 2029 (IBS)



**Locação na
Pessoa Jurídica**

Regras e obrigações
aplicáveis.



Tributação

IRPJ, CSLL, PIS/COFINS
e regimes aplicáveis.



**Reforma
Tributária**

Impactos, transição
e novos tributos.



**Planejamento
e Eficiência**

Estratégias para reduzir
carga e riscos.



ITBI — Status do Julgamento no STF | Tema 1.348

Holdings imobiliárias e imunidade do ITBI

 **STF — TEMA 1.348 — EM ANDAMENTO | Sem data definida para retomada**

OBJETO

Discute a imunidade do ITBI na integralização de imóveis ao capital de empresas com atividade preponderantemente imobiliária (holdings).

PLACAR ANTERIOR

4 x 1 favorável aos contribuintes — não incidência incondicionada do ITBI.

PEDIDO DE DESTAQUE

Em 26/03/2026, o Min. Flávio Dino pediu destaque, deslocando para o plenário físico e zerando os votos (voltou à estaca zero).

PERSPECTIVA

Sem data para retomada; expectativa de mercado de que o julgamento possa se arrastar para 2027.

ITBI — Orientação Prática para Holdings

Estratégias diante da incerteza judicial

ORIENTAÇÃO PRÁTICA — Planejamento recomendado diante da pendência no STF (Tema 1.348)

PASSO 1

Constituir a holding com registro na JUCESP, sem averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

PASSO 2

Avaliar mandado de segurança preventivo, especialmente diante do risco de modulação de efeitos pelo STF.

JULGAMENTO FAVORÁVEL

Os pedidos administrativos/judiciais poderão ser feitos para afastar a cobrança do ITBI.

REVERSÃO FUTURA

O imposto poderá ser recolhido sem multa, ou a integralização poderá ser desfeita.

QUESTÃO RELEVANTE

Sem o Registro de Imóveis, já é possível alugar em nome da holding?

ITCMD — O Que Vai Mudar com a LC nº 227/2026

Janela de oportunidade para holdings patrimoniais

REGRA ATUAL — SP

Base de cálculo do ITCMD na doação de imóveis: valor venal ou de referência. Em holding com doação de quotas, a base hoje é o patrimônio líquido contábil (TJSP, AI 2312127-86.2025.8.26.0000).

NOVA REGRA — LC 227/2026

Art. 154, II: 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

Há uma janela de oportunidade para constituição de holdings patrimoniais ainda sob a regra atual, antes que os estados regulamentem a nova base de cálculo.

"Depois disso, morrer ficará muito mais caro..." — Piraci Oliveira

Holdings Patrimoniais — Ativo Imobilizado (CPC 27)

Classificação Contábil e Impacto Tributário

CPC 27 USO PRÓPRIO

- ▶ 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.
- ▶ A classificação contábil correta desde o momento da integralização é determinante para o regime tributário aplicável.

CLASSIFICAÇÃO	ALÍQUOTA EFETIVA	BASE DE CÁLCULO	APLICAÇÃO
Ativo Imobilizado (CPC 27)	~34% sobre ganho	Ganho de capital	Uso próprio da PJ
Propriedade Investimento (CPC 28)	~14,5% sobre receita	Receita de locação	Imóvel de renda
Estoque (CPC 16)	~6,73% sobre receita	Receita de venda	Destinado à venda

⚠ Risco de glosa pelo Fisco em caso de classificação inadequada.

Holdings Patrimoniais — Propriedade para Investimento (CPC 28)

Classificação Contábil e Impacto Tributário

CPC 28

PROPRIEDADE PARA
INVESTIMENTO

- ▶ 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).
- ▶ A partir de 1º/08/2026, acrescenta-se o impacto de IBS/CBS sobre a locação.
- ▶ É a classificação correta para imóveis de renda em holdings patrimoniais.

CLASSIFICAÇÃO	ALÍQUOTA EFETIVA	BASE DE CÁLCULO	APLICAÇÃO
Ativo Imobilizado (CPC 27)	~34% sobre ganho	Ganho de capital	Uso próprio da PJ
Propriedade Investimento (CPC 28)	~14,5% sobre receita	Receita de locação	Imóvel de renda
Estoque (CPC 16)	~6,73% sobre receita	Receita de venda	Destinado à venda



Classificação recomendada para imóveis de renda — carga efetiva ~14,5%.

Holdings Patrimoniais — Estoque / Ativo Circulante (CPC 16)

Classificação Contábil e Impacto Tributário

CPC 16

ESTOQUE /
REVENDA

- ▶ 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: a contabilização correta no momento da integralização é determinante para o regime tributário aplicável.
- ▶ A escolha entre imobilizado, propriedade para investimento e estoque deve ser feita antes do registro.

CLASSIFICAÇÃO	ALÍQUOTA EFETIVA	BASE DE CÁLCULO	APLICAÇÃO
Ativo Imobilizado (CPC 27)	~34% sobre ganho	Ganho de capital	Uso próprio da PJ
Propriedade Investimento (CPC 28)	~14,5% sobre receita	Receita de locação	Imóvel de renda
Estoque (CPC 16)	~6,73% sobre receita	Receita de venda	Destinado à venda



A decisão de classificação deve ser tomada antes do registro societário.

Lucro Presumido — Elevação da Base de Cálculo em 10%

LC 224/2025 + IN RFB 2.305/2025 e 2.306/2026

ACRÉSCIMO

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)

LIMITE

Incide apenas sobre a parcela que exceder R\$ 1,25 mi/trimestre (anual: R\$ 5 mi para IRPJ; R\$ 3,75 mi para CSLL em 2026)

FOLGA TRIMESTRAL

Excesso rateado entre as presunções; ajuste anual (true-up) no 4º trimestre

RISCO JUDICIAL

Há discussão sobre a constitucionalidade — liminares já concedidas em TRFs

Imóvel da PJ Destinado ao Uso Particular dos Sócios

Distribuição Disfarçada de Lucros — DL 1.598/77



RISCO: DISTRIBUIÇÃO DISFARÇADA DE LUCROS (DL 1.598/77, art. 60 | RIR/2018, art. 528)

CARACTERIZAÇÃO

Uso de imóvel da PJ por sócio/administrador sem contraprestação é tratado como distribuição disfarçada de lucros.

ALUGUEL PRESUMIDO

Mínimo de 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.

PENALIDADES

Multa de 75% (qualificada até 150% se houver dolo) + juros pela Selic.

Imóvel para Uso Particular — Reforma Tributária, Fiscalização e Planejamento

IBS E CBS

LC 214/2025 (art. 261): não incide na cessão a sócio para uso pessoal (operação não onerosa).

NOVA FISCALIZAÇÃO — CIB

O CIB cruza dados de propriedade e uso entre União, Estados e Municípios — torna a posse efetiva visível para o Fisco.

PLANEJAMENTO RECOMENDADO

Formalizar contrato de locação a valor de mercado e recolher o IR sobre o aluguel evita autuação e neutraliza o risco de DDL.

SINTER — Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (IN RFB 2.275/2025)

Integra dados cadastrais, geoespaciais, fiscais e jurídicos de todos os imóveis urbanos e rurais. Cartórios devem enviar imediatamente após o registro dados de operações e mudanças no imóvel. Com o CIB, a Receita Federal tem instrumentos muito mais eficazes de detecção de uso não declarado.



PARTE III

LOCAÇÃO DE PJ PARA PJ



Anos 2026 / 2027 / 2028 — *Cálculos e Comparativos*



REGRAS E OBRIGAÇÕES

Aplicáveis às locações
entre pessoas jurídicas.



**CÁLCULOS E
COMPARATIVOS**

IRPJ, CSLL, PIS/COFINS
e regimes aplicáveis.



**CONTRATOS E
RISCOS**

Pontos de atenção e
boas práticas.



**OTIMIZAÇÃO
TRIBUTÁRIA**

Estratégias para eficiência
e redução de carga.



Piraci Oliveira

Tributação Imobiliária



Junho 2026

25 / 39

Locador PJ × Locatário PJ | 2027/2028

Impacto da Reforma para a cadeia PJ–PJ

A partir de 2027, a extinção do PIS/COFINS e a introdução do CBS altera o preço de locação para ambas as partes da cadeia.

LOCATÁRIO PJ — ECONOMIA DIRETA

Recebe fatura 3,65% menor (sem PIS/COFINS embutido por dentro).

CBS POR FORA

Locatário paga +1,80% de CBS, destacada por fora — creditável em sua apuração do IVA.

PRINCÍPIO DA NEUTRALIDADE

O crédito do IBS/CBS pelo locatário PJ é o principal fator de neutralidade na reforma.

BENEFÍCIO REAL

Para o locatário, o custo líquido da locação pode ser inferior ao regime atual, dependendo do aproveitamento dos créditos.

Altera o PREÇO, não o CUSTO — vez que IBS/CBS é ATIVO recuperável!

A Nota de Janeiro/2027 Deverá:

Passo a passo para emissão correta

PASSO 1 Expurgar o PIS e COFINS do cálculo por dentro (esses tributos deixam de existir).

PASSO 2 Reapurar o valor líquido.

PASSO 3 Sobre a nova base, calcular 6% hipotético com redução de 70% → 1,8%.

PASSO 4 Seguir debitando 0,1% de IBS (em fase de teste).

PASSO 5 Acrescer o valor à NOTA "por fora".

PASSO 6 Deduzir os créditos para pagamento do débito.

→ *Muda tudo.*

Passo 1 — Expurgo do PIS e COFINS (Cálculo por Dentro)

CONCEITO — CÁLCULO "POR DENTRO"

O fator de gross-up é: $1 \div 0,9635 = 1,0379$. Se partirmos de um aluguel líquido pretendido de R\$ 9.635 e quisermos reconstituir o bruto com PIS/COFINS por dentro a 3,65%, basta dividir por 0,9635, retornando aos R\$ 10.000.

Aluguel bruto (NF 2026)	R\$ 10.000,00
PIS/COFINS embutidos (3,65%)	R\$ 365,00
Valor líquido resultante	R\$ 9.635,00
Alíquota efetiva sobre o líquido	3,7882% (= 3,65% ÷ 96,35%)
Base de partida para CBS em 2027	R\$ 9.635,00

Em 2027, o valor líquido de R\$ 9.635 passa a ser a base de partida para o cálculo da CBS.

Passo 2 — Cálculo do CBS por Fora

DESCRIÇÃO	VALOR
Valor líquido (base de partida)	R\$ 9.635,00
(=) Base de cálculo do CBS	R\$ 9.635,00
Alíquota CBS (6% × redução 70%)	1,80%
(=) Débito de CBS	R\$ 173,43

Em PJ × PJ não se aplica o Redutor Social do art. 260 (restrito à locação residencial PF). A alíquota efetiva de 1,8% incide sobre o valor líquido integral de R\$ 9.635,00, resultando em débito de CBS de R\$ 173,43.

Métrica do Cálculo da CBS (2027) — PJ x PJ: Aluguel de R\$ 10.000,00

CENÁRIO 2026 (Regime Atual)

NF emitida em DEZ/2026

Valor NF: R\$ 10.000,00

PIS (0,65%): R\$ 65,00

COFINS (3,00%): R\$ 300,00

IBS/CBS 1% (teste): sem efeito econômico

Líquido recebido: R\$ 9.635,00

TOTAL da NF: R\$ 10.000,00

CENÁRIO 2027 (IBS/CBS em Vigor)

NF emitida em JAN/2027

Expurga PIS/COFINS (3,65%)

Valor líquido: R\$ 9.635,00

Base CBS: R\$ 9.635,00

CBS 1,8%: R\$ 173,43 (por fora)

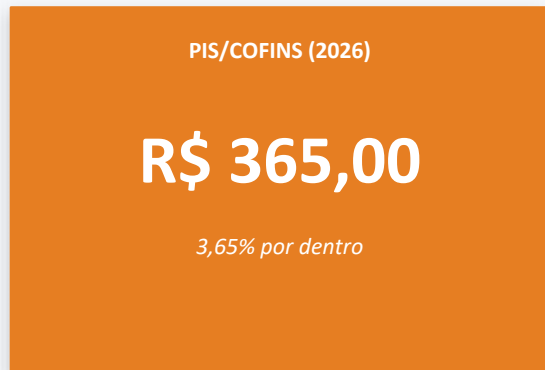
Líquido recebido: R\$ 9.635,00

TOTAL da NF: R\$ 9.808,43

✅ **CONCLUSÃO:** O TOTAL da NF cai de R\$ 10.000,00 para R\$ 9.808,43 — redução de R\$ 191,57, equivalente a 1,92% sobre os R\$ 10.000.

Comparação da Carga Tributária — PIS/COFINS × CBS

Base: aluguel de R\$ 10.000,00



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



2026



2027

Mas tem mais... Agora a cereja do bolo

O Que Muda É o Crédito! — Impacto Real para Locatário PJ

Débito do Tributo Devido

R\$ 173,43

destacado na NF

Crédito dos Tributos sobre os insumos (estimado)

R\$ 52,03

30% × R\$ 173,43

VALOR A PAGAR (Débito – Crédito)

R\$ 173,43 – R\$ 52,03

R\$ 121,40

Custo real tributário: 1,21% sobre o aluguel



OPERAÇÕES DE LOCAÇÃO NA PRÁTICA

LOCAÇÃO DE PJ PARA PF



Anos 2026 / 2027 / 2028 — *Cálculos e Comparativos*



REGRAS E OBRIGAÇÕES

Entenda as regras e aplique com segurança.



CÁLCULOS E COMPARATIVOS

IRPJ, CSLL, PIS/COFINS e regimes aplicáveis.



CONTRATOS E RISCOS

Pontos de atenção e boas práticas.



OTIMIZAÇÃO TRIBUTÁRIA

Estratégias para eficiência e redução de carga.



Pessoa JURÍDICA alugando para pessoa física

EXEMPLO PRÁTICO — APURAÇÃO

Aluguel mensal: **R\$ 2.000,00**

(-) Redutor social: R\$ 600,00

(=) Base de cálculo: **R\$ 1.400,00**

Alíquota nominal: 6,00%

(-) Redução de 70% (locação residencial): art. 261, LC 214/2025

(=) Alíquota efetiva: **1,80%**

Tributação (cálculo por fora): **R\$ 1.400,00 × 1,80% = R\$ 25,20**

Total da NF: R\$ 2.000,00 + R\$ 25,20 = R\$ 2.025,20

Aumento Efetivo de preço da locação: $R\$ 25,20 \div R\$ 2.000,00 = 1,26\%$

Quem assumirá o ônus?

A lei não disciplina

A diferença é o crédito

Síntese: REPETE-SE O CASO DE LOCAÇÃO DA PF PARA PF, ENTRETANTO, O QUE MUDA É O CRÉDITO, QUE BARATEARÁ A OPERAÇÃO EM APROXIMADAMENTE 30% DO VALOR DO DÉBITO

Locador PJ × Locatário Pessoa Física

Impacto para contratos residenciais

SEM CRÉDITO PARA PF

A PF não terá como apropriar o crédito do IBS/CBS — diferente do locatário PJ.

ALUGUEL BARATEADO

Ainda assim o aluguel será mais barato: PIS/COFINS 3,65% × CBS 1,80% → redução de encargos.

MECÂNICA

O locatário PF paga o aluguel, que inclui a CBS por fora, mas o valor total é menor que no regime atual.

MENOR CARGA

De ~3,65% para
~1,80% sobre o valor líquido

SEGURANÇA JURÍDICA

Regime definido em
lei complementar

TRANSPARÊNCIA

Base de cálculo mais
clara e visível

NEGOCIAÇÃO

Aluguel líquido menor
facilita negociação



AGRADECEMOS!

ESTAMOS À DISPOSIÇÃO PARA ATENDER VOCÊ.



CONTATOS



E-mail: piraci@piraci.com.br



Instagram: [@piracioliveira](https://www.instagram.com/piracioliveira)



Blog: piraciadv.blog



WhatsApp: (11) 9 9985-0590

