PIRACI OLIVEIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

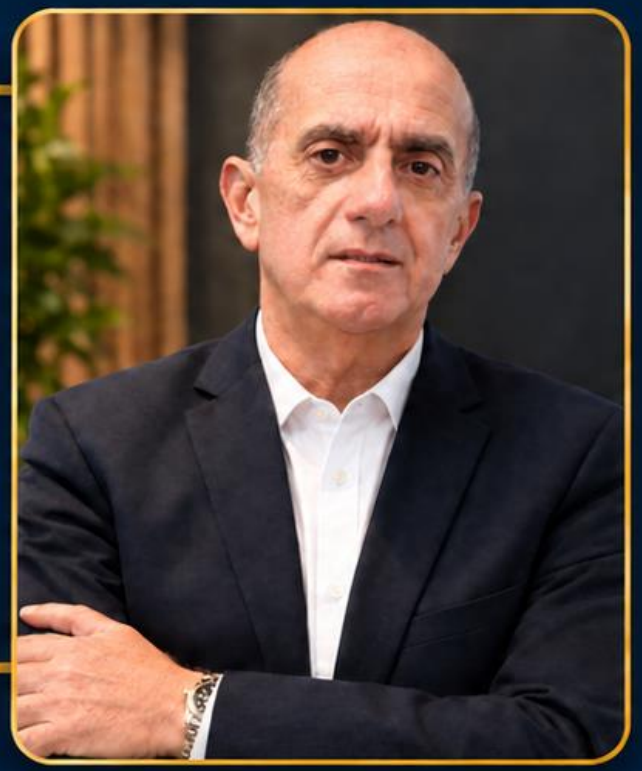
Reforma Tributária nos Condomínios Edilícios

CNPJ, NFS-e, regra dos 80/20, opção pelo regime regular e reajustes de 2027

Projeto de curso · Novembro de 2026. Material técnico, sujeito ao Regulamento 2.0 da CBS e aos atos conjuntos previstos até o início de dezembro.



PIRACIOLIVEIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS



Dr. PIRACI OLIVEIRA

Advogado • Mestre em Direito Empresarial

- **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; SEBRAE; OAB/SP**
- **Advogado** de empresas com ênfase na área consultiva
- **Ex-Gerente** de Planejamento Tributário da KPMG Peat Marwick

Agenda

01 Regra geral: o condomínio não é contribuinte

02 Regulamento da CBS e Regulamento 2.0

03 Atos normativos: Ato Conjunto 7 e NT 009

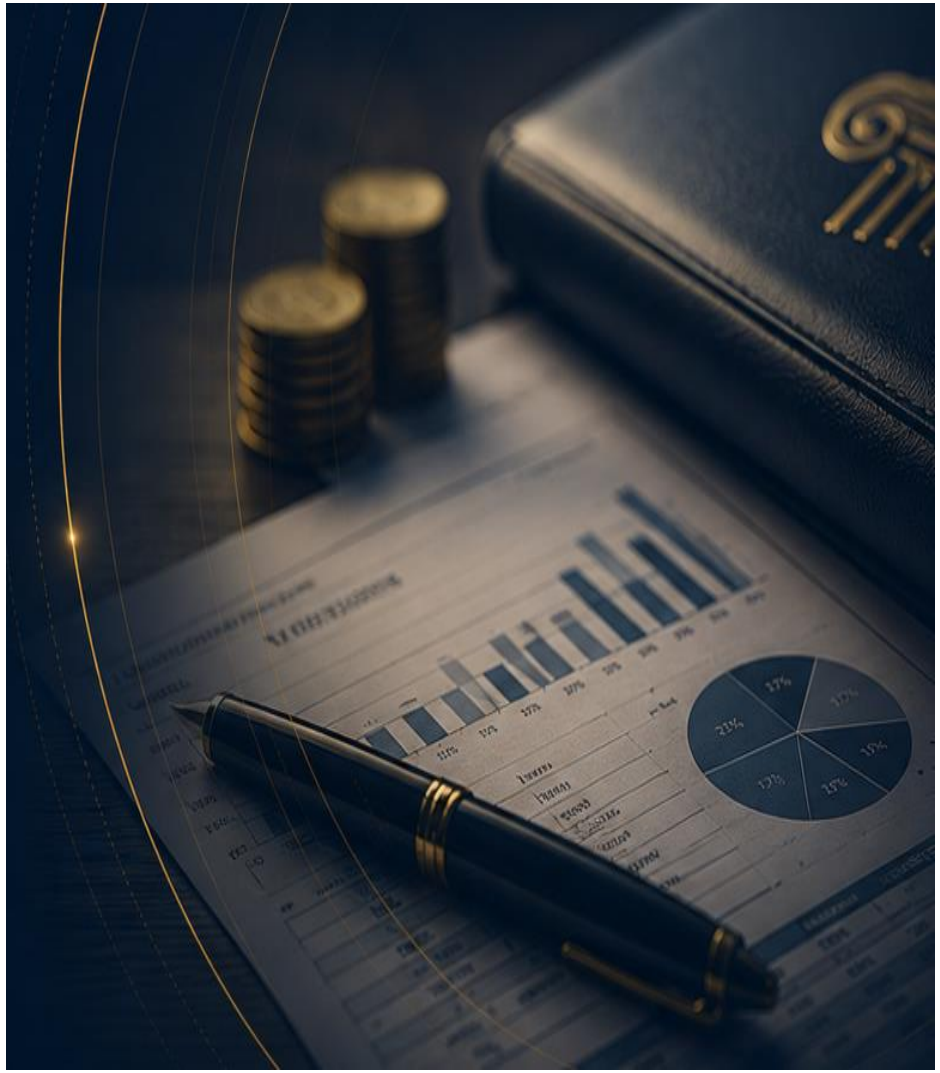
04 **A grande dúvida: há obrigação de emitir NFS-e?**

05 Regra dos 80/20 e créditos

06 Opção pelo regime regular

07 Reajuste dos prestadores e fim da escala 6x1

08 Checklist até 31/12/2026



Reforma Tributária nos Condomínios Edilícios

PIRACIOLIVEIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

O que muda em 01/01/2027

Como regra, a reforma não cria tributo sobre a cota condominial, mas traz três novidades práticas.



Obrigação documental

CNPJ e NFS-e, com alcance ainda em discussão



Tributação possível

Receitas com terceiros (regra dos 80/20) ou tudo, com a opção pelo regime regular



Custos indiretos maiores

Reajustes dos prestadores (PIS/Cofins → CBS) e fim da escala 6x1

Regulamento 2.0 da CBS | Pronto para publicação, aprovado pelo Comitê Gestor. Em 17/11, a Receita disse que sai 'nesta semana': esperado para 20/11 ou, no máximo, 23/11.

Na sequência | Normas complementares em atos conjuntos da Receita com o CGIBS estão previstas até o início de dezembro.

Regra geral: o condomínio não é contribuinte



Art. 26, I: o condomínio edilício não é contribuinte do IBS e da CBS. A taxa condominial é rateio de despesa comum, não remuneração de um fornecimento.

Exceção 1 · Opção pelo regime regular

IBS e CBS incidem sobre todas as taxas e demais valores cobrados dos condôminos e de terceiros (§ 2º, I).

Exceção 2 · Cotas abaixo de 80%

Sem opção e com cotas abaixo de 80% da receita total: incidência sobre as operações do art. 21, I, com crédito proporcional à receita tributada (§ 2º, II).

Base legal LC 214/2025, art. 26, I e § 2º, com redação da LC 227/2026. O art. 26 também autoriza obrigações acessórias simplificadas.

PIRACIOLIVEIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Decreto 12.955/2026: o que diz sobre o condomínio

DISPOSITIVO	CONTEÚDO
Art. 25, caput, I	Repete a LC: o condomínio não é contribuinte
Art. 25, § 1º	A opção pelo regime regular vale a partir da data em que é feita
Art. 25, § 2º, I	Permanência mínima de 12 meses no regime regular
Art. 25, § 2º, III	A desistência só vale a partir de 1º de janeiro do ano seguinte
Art. 25, § 4º, II	Repete a regra dos 80%
Art. 105, § 3º, VI, "a"	**Exige inscrição no CNPJ do condomínio, mesmo que não opte**
Art. 115, VI, "d"	**Estende a emissão de documento fiscal à "operação realizada por condomínio edilício"**

Ponto de atenção: o art. 115 fala em "operação realizada por condomínio", não em "toda cobrança de cota". É daí que nasce a dúvida sobre a NFS-e.

Regulamento 2.0 | Iminente (≈ 5 mil sugestões; aprovado em 10/11). Ao sair, conferir arts. 25, 105 e 115 e eventual obrigação acessória simplificada.

Ato Conjunto 7/2026 e NT 009: NFS-e da cota

Ato Conjunto RFB/CGIBS 7/2026

Publicado no DOU de 13/11/2026, alterou o Ato Conjunto 4/2026 (datas dos documentos fiscais). Art. 1º, III, "f":

"na cobrança pelo condomínio edilício de taxas e demais valores condominiais, bem como outras receitas do condomínio"

Antes
~~01/12/2026~~

→

Agora
01/01/2027

NT SE/CGNFS-e 009 (v. 1.01)

Código 99.05.01 · Operações Condominiais (fato gerador de IBS/CBS, não de ISS)

Tipos de cobrança: ordinário, privativo, fundo de promoção, impostos e taxas, fundo de reserva e outra

Itens: água, energia, gás, limpeza, segurança, seguro, multa, taxa extra...

Grupo "imóvel" obrigatório · valor da nota = soma das cobranças

Há obrigação de emitir NFS-e?

Corrente 1 · Emissão para todos

- Regulamento exige CNPJ mesmo do não optante (art. 105) e estende a emissão ao condomínio (art. 115)
- Ato Conjunto 7 fala em cobrança de taxas e valores, sem condicionar ao percentual
- NT 009 criou leiaute específico para a cota (99.05.01)

Corrente 2 · Só optante ou < 80%

- Emissão apenas para o optante ou abaixo dos 80% (posição do SIPCES)
- Coletiva de 11/11 destacou condomínios com mais de 20% de outras receitas, critério que não está no Ato
- Para o não optante sem operação tributada, faltam regras e dispensas

Recomendação: Postura conservadora. CNPJ regular e emissão preparada com o código 99.05.01 a partir de 01/01/2027, acompanhando o Regulamento 2.0.

PIRACIOLIVEIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

A regra dos 80/20 e os créditos

Como funciona

Gatilho: cotas abaixo de 80% da receita total. Em exatamente 80%, continua fora

Tributa só as operações com terceiros (antena, cessão de espaço, publicidade, estacionamento); a cota segue sem tributo

Créditos: proporcionais à receita tributada sobre a receita total (proporção diferente do teste dos 80%)

Lacunas a apontar

Período de apuração: mensal, trimestral, anual ou móvel? Recomendamos controle mensal e acumulado

"Receita total": segregar cotas ordinárias e extras, fundo de reserva, multas, juros e receitas financeiras

Receitas financeiras podem entrar no denominador sem serem operações tributadas

Base legal LC 214/2025, art. 26, § 2º, II, e art. 21, I · Decreto 12.955/2026, art. 25, § 4º, II

Exemplo numérico: condomínio com 75% de cotas

Exemplo ilustrativo • Ano de 2027

Item	Valor anual
Cotas dos condôminos	R$ 750.000
Aluguel de antena, espaço e estacionamento a terceiros	R$ 250.000
Receita total	**R$ 1.000.000**
Índice das cotas	75% → abaixo de 80%: tributa os R$ 250.000
Débito ilustrativo (CBS 11,2% + IBS 0,1% = 11,3%)	R$ 28.250
Aquisições com CBS/IBS destacados (R$ 600.000 × 11,3%)	R$ 67.800
Crédito apropriável (25% = 250.000 ÷ 1.000.000)	R$ 16.950
Saldo a recolher	**R$ 11.300**

75%
das receitas vêm das cotas, abaixo do gatilho

R$ 11.300
de saldo a recolher no ano (ilustrativo)

Mensagem O síndico pode administrar o índice, mas a decisão exige assembleia e análise econômica: perder receita para não ser tributado nem sempre compensa.

PIRACIOLIVEIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Opção pelo regime regular: quando faz sentido

LC 214/2025, art. 26, § 2º, I

Efeito: IBS e CBS sobre todas as taxas e valores cobrados de condôminos e de terceiros.

Condições: Vale desde a formalização; mínimo de 12 meses; desistência só em 1º de janeiro do ano seguinte; saída bloqueada se houve ressarcimento de créditos no ano ou no anterior

Créditos: Integrais sobre energia, limpeza, segurança, manutenção e demais aquisições, atendidos os requisitos gerais

PERFIL DO CONDOMÍNIO	TENDÊNCIA
Residencial (condôminos pessoas físicas)	Em regra, a opção não compensa: o morador não aproveita crédito e a cota fica mais cara.
Comercial ou corporativo (empresas no regime regular)	**Pode compensar: o condomínio credita nas compras e o condômino na NFS-e da cota.**
Misto, shopping center, logístico	Análise caso a caso, inclusive quanto ao fundo de promoção

PIRACIOLIVEIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

A troca de PIS/Cofins pela CBS no preço do prestador

O condomínio não toma crédito: tudo vira custo do rateio

11,3468%
Cálculo do TCU (Acórdão 2.933/2026)

11,2% + 0,1%
CBS + IBS esperados para 2027

15/12/2026
Prazo do Senado para fixar a referência

Regime do prestador	Preço atual	Receita líquida	Novo preço (11,3% por fora)	Variação
Lucro Presumido · PIS/Cofins 3,65%	R$ 100.000	R$ 96.350	R$ 107.238	**+7,2%**
Lucro Real · PIS/Cofins 9,25%	R$ 100.000	R$ 90.750	R$ 101.005	**+1,0% (antes de créditos)**
Simples Nacional	—	—	Em regra, sem mudança relevante	—

ENTENDIMENTO

Contrato privado não tem reequilíbrio legal (LC 214, art. 373, § 2º) e a mudança era previsível: o pleito é fraco. Exija memória de cálculo e prefira “preço líquido + tributos”.

O fim da escala 6x1: o segundo choque

BLOCO 8.2 · EC 141, PROMULGADA EM 16/10/2026

16/12/2026

Jornada máxima de 42 horas semanais

16/12/2027

Jornada máxima de 40 horas, com dois dias de descanso remunerado

STF: Dino manteve o calendário: sem acordo até 15/12, 42 h em cinco dias de até 8h24 e 90 dias para renegociar. Fux pediu destaque: referendo no plenário físico.

EFEITO NOS CONDOMÍNIOS

Postos de portaria, zeladoria e limpeza em 6x1 vão exigir mais pessoas ou novas escalas (próprios e terceirizados)

12x36: a média de 42 h cabe na transição, mas passa das 40 h finais. Conferir EC 141, decreto e convenção da categoria

Os dois choques chegam juntos: dezembro/2026 (6x1) e janeiro/2027 (CBS). Separe cada fundamento, peça memória de cálculo e leve o tema à previsão orçamentária de 2027.

11 Checklist do condomínio até 31/12/2026

BLOCO 9 · PROVIDÊNCIAS

1. Conferir a regularidade do CNPJ
2. Credenciar no emissor da NFS-e e testar o código 99.05.01
3. Separar no plano de contas: cotas, extras, fundo de reserva, multas, juros, financeiras e terceiros
4. Calcular o índice 80/20 mês a mês e no acumulado de 2026, com projeção para 2027
5. Mapear contratos com terceiros (antenas, publicidade, estacionamento, espaço)
6. Condomínios comerciais: simular a opção pelo regular antes da assembleia
7. Levantar contratos de prestadores: regime, cláusula de preço e data-base
8. Antecipar o efeito da escala 6x1 e incluir as duas variações no orçamento de 2027
9. Acompanhar o Regulamento 2.0 e os atos conjuntos de dezembro

PIRACI OLIVEIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Agradecemos!

Estamos à disposição para atender você.

Instagram
@piracioliveira

Blog
piraciadv.blog

WhatsApp
(11) 9 9985-0590

CONHECIMENTO | ESTRATÉGIA | SEGURANÇA | RESULTADOS

