

Reforma tributária: o que muda para quem aluga ou arrenda imóveis próprios

Fernando da Silva Chaves (OAB/SC 25.348)

Advogado e Mestre em Direito Tributário (IBET/SP)

A Reforma Tributária aprovada em 2025 trouxe mudanças relevantes para quem aluga, cede ou arrenda imóveis próprios. A partir de 2026, essas atividades sofrerão a incidência de novos tributos federais – o IBS (Imposto sobre Bens e Serviços) e a CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) -, exigindo atenção de quem vive ou investe nesse setor.

Importante: Este artigo trata da tributação aplicada a proprietários de imóveis que alugam diretamente seus bens, sejam pessoas físicas ou jurídicas. Não se aplica a empresas que atuam como administradoras de locações, tampouco para locações com prazo inferiores a 90 dias.

Quem será afetado pelas novas regras?

As pessoas jurídicas, inclusive optantes pelo lucro real ou presumido, passarão a ter seus rendimentos com locação, cessão ou arrendamento de imóveis próprios submetidos ao IBS e CBS. O Simples Nacional não pode ser utilizado para locações de imóveis próprios, vedação agora expressamente prevista na lei da Reforma Tributária.

As pessoas físicas também podem ser alcançadas, caso atendam simultaneamente aos seguintes critérios: a) Tiveram receita superior a R\$ 240 mil no ano anterior com aluguéis, cessões ou arrendamentos; e b) possuam mais de 3 imóveis distintos destinados a essas atividades.

Como será o cálculo do IBS e da CBS para locação, cessão ou arrendamento de imóveis?

A fórmula mensal para calcular os tributos será:

$$\text{IBS e CBS} = ((V_o - D_p) - R_s) \times A_l - C_{nc}$$

Veja o que significa cada item:

Valor da Operação (Vo): Valor total recebido do inquilino, incluindo juros, encargos e multas, sem considerar tributos (IBS, CBS, PIS, COFINS etc.) e descontos incondicionais.

Despesas Permitidas (Dp): São abatíveis despesas com tributos sobre a propriedade (p.e: IPTU), emolumentos cartorários diretamente relacionados com o imóvel, e, as despesas de condomínio.

Redutor Social (Rs): Dedução de R\$ 600,00 mensais por imóvel de uso residencial alugado, atualizado mensalmente pelo IPCA desde 16/01/2025. A dedução é limitada ao valor da operação (Vo). *Benefício exclusivo para imóvel residencial.

Alíquota (Al): Ainda será definida por lei complementar do Senado Federal até o fim de 2025. Porém, a legislação garante redução de 70% da alíquota para atividades de locação, cessão e arrendamento.

Créditos de não cumulatividade (Cnc): Referem-se a gastos mensais com bens e serviços despendidos para manutenção do imóvel ou da atividade-fim de locação, cessão ou arrendamento, desde que despendidos pelo locador com incidência do IBS e CBS. O crédito depende do efetivo pagamento do IBS e CBS pelo fornecedor, sendo perdido se ele não quitar ao fisco. Os créditos não aproveitados em um mês poderão ser compensados nos meses seguintes, acumulando-se até que haja efetivamente operação (Vo).

Regime Especial de Transição

Para contratos firmados até 16/01/2025 – data da publicação da lei da Reforma Tributária -, o contribuinte poderá optar por uma forma mais simples de tributação: alíquota única de 3,65% sobre a receita bruta recebida. Esse regime dispensa o uso da fórmula acima e simplifica a apuração.

As condições para a opção são:

Imóveis não residenciais: O benefício vale até o fim do prazo original do contrato, desde que:

- a) a data de assinatura (até 16/01/2025) seja comprovada por firma reconhecida ou por meio de assinatura eletrônica; e
- b) seja registrado em Cartório de Registro de Imóveis ou em Registro de Títulos e Documentos até 31 de dezembro de 2025, ou seja, disponibilizado para a Receita Federal e para o Comitê Gestor do IBS, nos termos do regulamento (que ainda não foi emitido).

Imóveis residenciais: O benefício vale até o fim do prazo original do contrato ou 31/12/2028, o que ocorrer antes. Deve haver comprovação da assinatura (até 16/01/2025) ou pagamento do primeiro aluguel até o mês seguinte ao início da locação.

**Este artigo tem caráter exclusivamente informativo e não substitui a orientação de profissionais especializados.*



Fernando Chaves

Fernando da Silva Chaves, Advogado e Mestre em Direito Tributário (IBET/SP) OAB/SC 25.348 E-mail: chavesjgs@gmail.com

<https://ocp.news/colunistas/reforma-tributaria-o-que-muda-para-quem-aluga-ou-arrenda-imoveis-proprios>