

GUIA PRÁTICO • EDIÇÃO 2026

REFORMA TRIBUTÁRIA NO MERCADO IMOBILIÁRIO

O que muda para imobiliárias, corretores, locadores e holdings patrimoniais

MATERIAL GRATUITO

ENTENDA, EM LINGUAGEM CLARA

- quem será alcançado pelo IBS e pela CBS
- como ficam aluguéis, vendas e comissões
- o que muda em cadastros, documentos e pagamentos
- quais providências devem começar agora

PÚBLICO-ALVO

- Imobiliárias
- Corretores
- Proprietários
- Holdings patrimoniais



APRESENTAÇÃO

Por que este guia existe?

Uma leitura jurídica e prática para quem atua diariamente com imóveis.

A reforma chegou ao mercado imobiliário

A reforma tributária não se limita à troca de nomes de tributos. Ela altera a documentação das operações, o momento do recolhimento, a formação de preços, os meios de pagamento e o nível de informação disponível ao Fisco.

Para imobiliárias e corretores, o desafio será integrar contratos, comissões, repasses, notas fiscais e cadastros. Para proprietários, será necessário acompanhar receitas, quantidade de imóveis, custos de aquisição, reformas e formas de recebimento.

Este guia foi elaborado para traduzir a EC nº 132/2023 e as Leis Complementares nº 214/2025, nº 225/2026 e nº 227/2026 em decisões práticas. O conteúdo é informativo e deve ser aplicado conforme o enquadramento concreto de cada operação.

A proposta deste material

Explicar a regra, mostrar o impacto operacional e indicar a providência que deve ser adotada.

**MATHEUS TAETS E SALES**

Advogado tributarista

OAB/MG nº 227.413

(35) 99755-0556

advtrib@matheustaets.onmicrosoft.com

Itajubá/MG



NAVEGAÇÃO

Como este dossiê está organizado

Use o sumário como roteiro para localizar rapidamente a operação analisada.

01 Panorama geral IBS, CBS, regime específico e coexistência com tributos sobre a renda.	02 Locações Enquadramento do locador, base, redutores, dinheiro e curta duração.
03 Venda de imóveis Habitualidade, redutor de ajuste, ganho de capital e permutas.	04 Corretores e imobiliárias Comissões, local da operação, repasses, notas e Simples.
05 Fiscalização CIB, Sinter, plataformas, valor de referência e responsabilidade.	06 Plano de ação Cronograma, caso prático, checklist e perguntas frequentes.

MÉTODO DE LEITURA

Regra + impacto + providência

Cada tema indica o fundamento legal, traduz a consequência operacional e termina com uma medida prática para imobiliárias, corretores ou proprietários.



RESUMO EXECUTIVO

Em 2 minutos: o que realmente importa

As conclusões abaixo concentram os efeitos mais relevantes para o setor imobiliário.

Locadores pessoas físicas Receita anual e quantidade de imóveis passam a definir o ingresso no regime regular do IBS e da CBS.	Holdings patrimoniais A locação e determinadas alienações passam a suportar uma nova camada de tributação sobre o consumo.
Corretores de imóveis A comissão migra gradualmente do ISS para IBS/CBS e considera o local onde o imóvel está situado.	Imobiliárias Contratos, repasses, documentos fiscais, meios de pagamento e cadastros precisarão estar integrados.
Recebimentos em dinheiro Continuam tributáveis. A diferença é que não haverá segregação eletrônica automática do tributo.	Fiscalização integrada CIB, Sinter, cartórios, plataformas e documentos eletrônicos ampliam o cruzamento de informações.

PONTO DE ATENÇÃO

A reforma não substitui o Imposto de Renda

Em diversas operações, IRPF, IRPJ e CSLL continuarão existindo ao lado do IBS e da CBS. As bases e os fatos geradores são distintos.

CAPÍTULO

OI

PANORAMA GERAL

O novo sistema de tributação sobre o consumo e o regime específico dos bens imóveis.

NESTE CAPÍTULO

- criação do IBS e da CBS
- substituição gradual de ISS, ICMS, PIS e Cofins
- regime próprio para operações imobiliárias
- coexistência com IRPF, IRPJ, CSLL, IPTU, ITBI e ITCMD

PONTO-CHAVE

A reforma muda a tributação sobre o consumo. Ela não elimina automaticamente os tributos incidentes sobre renda, patrimônio e transmissão.

OI

PANORAMA GERAL

O que muda na arquitetura tributária?

O mercado imobiliário passa a conviver com um IVA dual e regras específicas para imóveis.

TEMA	ANTES DA REFORMA	COM A REFORMA
TRIBUTOS SOBRE CONSUMO	PIS/Cofins federais e ISS municipal para serviços; locação pura sem ISS ou ICMS.	CBS federal e IBS estadual/municipal, com regime específico para operações imobiliárias.
LOCAÇÃO	Tributação concentrada no Imposto de Renda do locador.	Pode haver IBS/CBS para o locador enquadrado, sem afastar o Imposto de Renda.
CORRETAGEM	ISS municipal e tributos federais conforme o regime do prestador.	Substituição gradual do ISS por IBS/CBS, com redução própria do regime imobiliário.
VENDA	Ganho de capital para pessoa física e tributação empresarial conforme o regime.	Determinadas vendas também podem sofrer IBS/CBS, além da tributação sobre a renda.
LOCAL DA OPERAÇÃO	ISS normalmente vinculado ao estabelecimento prestador, ressalvadas exceções.	Imóveis, administração e intermediação são tributados no local onde o imóvel está situado.
INFORMAÇÃO FISCAL	Cadastros e declarações dispersos entre entes e órgãos.	Integração nacional por documentos eletrônicos, CPF/CNPJ, CIB, Sinter e plataformas.

BASE LEGAL EC nº 132/2023; LC nº 214/2025, arts. II, 21 e 251 a 270.	LEITURA PRÁTICA O primeiro diagnóstico não é apenas “qual será a alíquota?”. É necessário identificar quem é contribuinte, qual operação é realizada, onde ocorre, quando nasce o débito e quais redutores podem ser utilizados.
--	--

CAPÍTULO

02

LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Quando o proprietário entra no regime regular e quais controles passam a ser exigidos.

NESTE CAPÍTULO

- limites para a pessoa física
- fato gerador em cada pagamento
- base de cálculo e redutor social
- aluguéis em dinheiro, PIX e plataformas

PONTO-CHAVE

Receber aluguel em dinheiro não elimina a tributação. Apenas afasta a segregação eletrônica automática e aumenta a necessidade de controle.

02

LOCAÇÕES

Quando o locador pessoa física entra no regime regular?

A lei combina receita, quantidade de imóveis e hipóteses de enquadramento no próprio ano.

1. A operação é realizada por pessoa física?



2. No ano anterior, a receita de locação superou R\$ 240 mil, atualizados pelo IPCA?



3. As locações envolveram mais de três imóveis distintos?



Critérios cumulativos atendidos: ingresso no regime regular do IBS e da CBS.

Enquadramento no próprio ano

A pessoa física também entra no regime quando a receita anual de locação exceder em 20% o limite legal. O valor nominal de referência é R\$ 288 mil, sujeito à atualização.

Conceito ainda regulamentável

A lei determina que o regulamento definirá o que são "bens imóveis distintos". O controle deverá ser feito por imóvel e por titularidade.

BASE LEGAL

LC nº 214/2025, art. 251, §§ 1º a 6º, com alterações da LC nº 227/2026.

LEITURA PRÁTICA

A imobiliária deve coletar do proprietário uma declaração de enquadramento e atualizar o cadastro sempre que houver novo imóvel, alienação ou aumento relevante da receita.

02

LOCAÇÕES

Como calcular e documentar a locação

O fato gerador ocorre em cada pagamento e a base deve separar aluguel, condomínio e tributos do imóvel.

Momento da incidência Na locação, cessão onerosa ou arrendamento, o IBS e a CBS são devidos em cada pagamento recebido.	Base de cálculo A base é o valor da locação. Tributos e emolumentos incidentes sobre o imóvel e despesas de condomínio não a integram.
Redução de alíquota As alíquotas da locação ficam reduzidas em 70%. Na prática, aplica-se 30% da soma das alíquotas-padrão.	Redutor social Na locação residencial, deduzem-se R\$ 600 por mês e por imóvel, atualizados pelo IPCA, até o limite da base.
Documento fiscal O contribuinte deverá emitir documento fiscal eletrônico e conciliar a operação com o recebimento.	Imposto de Renda IRPF, IRPJ e CSLL não são substituídos. A tributação da renda continua conforme o perfil do locador.

REGRA OPERACIONAL

Separe os componentes do boleto ou recibo

O contrato, o documento fiscal e o demonstrativo de cobrança devem discriminar aluguel, condomínio, IPTU, emolumentos e outros reembolsos.

BASE LEGAL

LC nº 214/2025, arts. 254, 255, 260 e 261.

LEITURA PRÁTICA

Sem segregação documental, o contribuinte aumenta o risco de incluir reembolsos na base ou de não conseguir demonstrar corretamente a natureza de cada valor.

02

LOCAÇÕES

Dinheiro, temporada, plataformas e contratos antigos

Quatro pontos que exigem tratamento específico nos processos da imobiliária.

1. Aluguel recebido em dinheiro

- A incidência não depende do meio de pagamento: dinheiro, PIX, boleto e transferência são igualmente relevantes.
- O split payment opera na liquidação financeira eletrônica. No pagamento em espécie, o tributo não será automaticamente separado.
- O locador contribuinte deverá emitir documento fiscal, registrar o recebimento e recolher o saldo apurado.

2. Locação residencial por até 90 dias

- Quando realizada por contribuinte do regime regular, a locação por até 90 dias ininterruptos segue as regras aplicáveis à hotelaria.
- As receitas de curta duração entram nos limites de enquadramento da pessoa física.
- A imobiliária deve distinguir locação convencional de operação de curta permanência.

3. Plataformas digitais

- Plataformas devem informar operações ao Fisco, inclusive identificando fornecedores que não sejam contribuintes.
- Quando iniciarem o pagamento, deverão fornecer dados para o split payment, quando disponível.
- A ausência de documento fiscal pelo fornecedor pode gerar responsabilidade da plataforma nas hipóteses legais.

4. Contratos antigos: opção de 3,65%

- Contratos por prazo determinado firmados até 16 de janeiro de 2025 podem, se cumprirem os requisitos, optar por IBS/CBS de 3,65% sobre a receita bruta recebida.
- No contrato não residencial, a opção vale pelo prazo original e exige formalização e registro/disponibilização previstos na lei.
- No residencial, vale pelo prazo original ou até 31 de dezembro de 2028, o que ocorrer primeiro. A opção impede créditos e o redutor social.

BASE LEGAL

LC nº 214/2025, arts. 22, 31 a 35, 253 e 487.

LEITURA PRÁTICA

Contratos antigos devem ser inventariados separadamente. A opção de 3,65% exige simulação comparativa e escrituração segregada, não devendo ser adotada automaticamente.

CAPÍTULO

03

VENDA DE IMÓVEIS

Quando a pessoa física pode ser alcançada pelo IBS/CBS e como preservar custos e redutores.

NESTE CAPÍTULO

- critérios de habitualidade e quantidade
- coexistência com ganho de capital
- redutor de ajuste e redutor social
- permutas, torna e documentação

PONTO-CHAVE

A reforma cria duas análises paralelas: ganho de capital para o Imposto de Renda e valor da operação ajustado para IBS/CBS.

03

VENDA DE IMÓVEIS

Quando a venda por pessoa física entra no IBS e na CBS

Quantidade, período de permanência e construção própria passam a ser decisivos.

Mais de três imóveis A pessoa física pode ser contribuinte quando alienar ou ceder direitos sobre mais de três imóveis distintos no ano anterior.	Prazo inferior a cinco anos Para esse critério, consideram-se imóveis mantidos no patrimônio por menos de cinco anos.
Construção própria Também há enquadramento quando forem alienados mais de um imóvel construído pelo próprio vendedor nos cinco anos anteriores.	Enquadramento no próprio ano A venda que exceder os limites legais pode sujeitar a pessoa física ao regime regular no próprio ano-calendário.
Herança, doação e meação O prazo de cinco anos é contado desde a aquisição pelo falecido, doador ou cônjuge meeiro.	IR sobre ganho de capital O IBS/CBS não elimina o Imposto de Renda. A operação pode exigir dois cálculos distintos.

PROVIDÊNCIA

Crie um histórico patrimonial por imóvel

Registre data e origem da aquisição, titular anterior, custos, obras, tributos pagos e alienações realizadas em cada ano-calendário.

BASE LEGAL

LC nº 214/2025, art. 251, §§ 1º a 4º.

LEITURA PRÁTICA

A imobiliária não deve avaliar apenas a venda atual. O enquadramento depende do histórico recente do vendedor e de outros imóveis alienados.

03

VENDA DE IMÓVEIS

Redutor de ajuste, redutor social e permuta

A documentação histórica do imóvel passa a ter efeito direto na base do IBS e da CBS.

Redutor de ajuste

- A partir de 1º de janeiro de 2027, cada imóvel de contribuinte do regime regular terá um redutor vinculado.
- O redutor é utilizado exclusivamente para diminuir a base de cálculo da alienação.
- Para imóveis existentes em 31 de dezembro de 2026, a lei considera custo atualizado ou opção pelo valor de referência, conforme o caso.
- Podem integrar o redutor, nas condições legais, custos anteriores de construção, ITBI, laudêmio e contrapartidas urbanísticas e ambientais.
- Documentos incompatíveis com o mercado podem ser questionados em processo administrativo.

Redutor social na venda

Na venda de imóvel residencial novo, dedução nominal de R\$ 100 mil. Para lote residencial, R\$ 30 mil. Valores atualizados pelo IPCA e utilização única por bem.

Permuta

A permuta entre imóveis não sofre IBS/CBS, salvo sobre a torna. Regras específicas preservam ou transferem o redutor conforme o perfil dos permutantes.

ARQUIVO ESSENCIAL

Não espere a venda para procurar os documentos

Escrituras, contratos, notas de obras, ITBI, laudêmio, licenças e contrapartidas devem ser digitalizados e vinculados ao cadastro de cada imóvel.

BASE LEGAL

LC nº 214/2025, arts. 252 e 257 a 260, com alterações da LC nº 227/2026.

LEITURA PRÁTICA

O redutor não é uma isenção genérica. Ele depende da origem, da data, do custo e da documentação do imóvel.

03

ESTRUTURAS PATRIMONIAIS

Holdings, copropriedade, condomínios e uso pessoal

A reforma exige revisão das estruturas que concentram imóveis e distribuem receitas.

Holding locadora A pessoa jurídica passa a apurar IBS/CBS sobre locações e determinadas alienações, além de IRPJ e CSLL conforme seu regime.	Uso por sócios e familiares Imóveis residenciais e despesas relacionadas podem ser classificados como uso ou consumo pessoal, com vedação de créditos.
Family office A gestão de bens destinados ao uso pessoal do grupo familiar requer segregação e revisão dos créditos apropriados.	Copropriedade Os coproprietários podem optar por tratamento unificado em CNPJ, com incidência proporcional conforme a legislação e o regulamento.
Condomínios Condomínios são, em regra, não contribuintes, mas podem optar pelo regime regular. Há critérios específicos para receitas e taxas.	Contratos com partes relacionadas Comodatos, cessões gratuitas e locações abaixo do mercado precisam ser formalizados e avaliados quanto aos efeitos tributários.

REVISÃO RECOMENDADA

Separe patrimônio de investimento e patrimônio de uso

A finalidade econômica do imóvel, o usuário, os custos suportados e os créditos apropriados devem estar documentados.

BASE LEGAL

LC nº 214/2025, arts. 57, 251 e disposições do regime imobiliário.

LEITURA PRÁTICA

A estrutura societária não deve ser analisada somente pela tributação da renda. O efeito do IBS/CBS, dos créditos e do uso pessoal pode alterar a conclusão.

CAPÍTULO

04

CORRETORES E IMOBILIÁRIAS

Como ficam comissões, administração, repasses, documentos fiscais e o local da operação.

NESTE CAPÍTULO

- redução de 50% das alíquotas
- fato gerador no pagamento
- tributação no local do imóvel
- divisão da comissão e responsabilidade

PONTO-CHAVE

A comissão não será tributada pela redução de 30% das profissões intelectuais. Corretores utilizam a redução de 50% do regime imobiliário.

04

CORRETORES E IMOBILIÁRIAS

A nova tributação da comissão

A operação passa do ISS para o IBS/CBS durante a transição e exige identificação do imóvel e da parcela de cada corretor.

TEMA	ANTES DA REFORMA	COM A REFORMA
TRIBUTO DE CONSUMO	ISS municipal, normalmente entre 2% e 5%, além dos tributos federais do prestador.	IBS e CBS com redução de 50% das alíquotas-padrão; ISS reduzido gradualmente até 2033.
MOMENTO	Regras municipais vinculadas à prestação e emissão da nota.	Débito em cada pagamento da remuneração de administração ou intermediação.
LOCAL	Regra do ISS normalmente vinculada ao estabelecimento prestador.	Local onde o imóvel está situado, inclusive para administração e intermediação.
COMISSÃO COMPARTILHADA	Tratamento dependente da forma contratual e dos repasses.	Cada corretor responde por sua parcela; pagamentos diretos e repasses entre corretores são excluídos da base do outro.
CORRETOR AUTÔNOMO	IRPF e ISS conforme legislação municipal; possível organização empresarial.	Atividade profissional é, em princípio, atividade econômica para IBS/CBS, ressalvados regimes favorecidos.
ALÍQUOTA REDUZIDA	Sem redução nacional uniforme do ISS.	Redução de 50% do regime imobiliário; não se aplica a redução de 30% das profissões intelectuais.

BASE LEGAL LC nº 214/2025, arts. II, 21, 254, 255 e 261.	LEITURA PRÁTICA O contrato de parceria deve indicar o percentual de cada corretor, quem recebe do cliente, quem repassa e qual documento fiscal será emitido por cada participante.
--	---

04

CORRETORES E IMOBILIÁRIAS

O que muda na operação diária

Sistemas comerciais e financeiros precisarão produzir uma trilha fiscal coerente.

Cadastro do imóvel O documento e a apuração devem identificar corretamente o imóvel e seu local, pois Estado e Município influenciam o IBS.	Documento fiscal eletrônico A nota deverá refletir comissão, administração, imóvel, pagador, período e divisão entre prestadores.
Repasses ao proprietário Aluguel pertencente ao locador não deve ser confundido com receita da administradora. Extratos e conciliações devem separar valores.	Split payment Nos pagamentos eletrônicos, o tributo poderá ser segregado na liquidação. O saldo continua sob responsabilidade do contribuinte.
Simples Nacional O regime é preservado. A empresa deverá comparar permanência integral no Simples com a opção de apurar IBS/CBS no regime regular.	Comissão “por fora” Quem concorre para ocultar operação, preço ou remuneração pode responder solidariamente pelo IBS e pela CBS.

FLUXO MÍNIMO

Contrato → cadastro → nota → pagamento → repasse → conciliação

Os seis registros devem conter valores e participantes compatíveis. Divergências recorrentes serão facilmente identificadas em ambiente integrado.

BASE LEGAL

LC nº 214/2025, arts. 22, 24, 31 a 35 e regras do Simples Nacional.

LEITURA PRÁTICA

A adequação não é apenas contábil. CRM, ERP, emissão fiscal, banco e gestão de contratos precisam compartilhar os mesmos dados.



QUADRO COMPARATIVO

Antes da reforma x como ficou

Visão consolidada das principais mudanças para proprietários, corretores e imobiliárias.

TEMA	ANTES DA REFORMA	COM A REFORMA
LOCAÇÃO PURA	Sem ISS ou ICMS; tributação principalmente sobre a renda.	IBS/CBS para contribuintes enquadrados, com redução de 70% das alíquotas.
LOCADOR PF	Quantidade de imóveis não criava imposto sobre consumo.	Receita e mais de três imóveis podem gerar ingresso no regime regular.
DINHEIRO	Sem retenção eletrônica automática; renda continuava tributável.	Continua tributável; sem split automático e com recolhimento pelo contribuinte.
TEMPORADA	Aluguel ou hospedagem conforme serviços prestados.	Até 90 dias, para contribuinte regular, segue as regras da hotelaria.
VENDA PF	Foco no ganho de capital e isenções do IR.	Determinadas vendas também podem sofrer IBS/CBS.
REDUTOR	Sem equivalente em tributo sobre consumo.	Redutor de ajuste por imóvel e redutores sociais específicos.
CORRETAGEM	ISS municipal e tributos federais.	IBS/CBS com redução de 50% e local do imóvel.
REPASSES	Tratamento dependente do contrato e da nota municipal.	Cada corretor tributa sua parcela; repasses identificados são excluídos da base do outro.
FISCALIZAÇÃO	Dados dispersos entre declarações, cartórios e entes.	CIB, Sinter, documentos eletrônicos, plataformas e compartilhamento nacional.
ITCMD/IPTU	Regras estaduais e municipais com menor uniformidade nacional.	ITCMD progressivo e conceitos nacionais; IPTU com atualização executiva nos critérios da lei municipal.



FISCALIZAÇÃO E CADASTROS

O imóvel passa a ter uma trilha de dados mais integrada

Cadastros, cartórios, plataformas e pagamentos elevam a capacidade de cruzamento do Fisco.

CIB O Cadastro Imobiliário Brasileiro integra o Sinter e funcionará como identificação nacional de imóveis urbanos e rurais.	Valor de referência As administrações poderão estimar valor de mercado, com dados de mercado, entes públicos, cartórios e características do imóvel.
Cartórios e registros Serviços notariais e registrais compartilharão informações das operações imobiliárias por meio do Sinter.	Plataformas Devem informar operações e fornecedores, inclusive quando o fornecedor não for contribuinte.
Responsabilidade solidária A falta de documento idôneo ou a participação na ocultação do valor pode alcançar outros participantes da operação.	Direitos do contribuinte A LC nº 225/2026 exige boa-fé, motivação, informação de inconsistências, meios menos onerosos e oportunidade de autorregularização.

GOVERNANÇA DE DADOS

A defesa começa antes da fiscalização

Cadastros consistentes, documentos guardados e conciliações periódicas reduzem autuações e permitem impugnar valores de referência ou divergências.

BASE LEGAL

LC nº 214/2025, arts. 22, 24, 256 e 265 a 270; LC nº 225/2026, arts. 4º a 10.

LEITURA PRÁTICA

A imobiliária será uma fonte relevante de informação. Processos internos devem impedir divergências entre contrato, cobrança, nota, DIMOB, registros e movimentação financeira.



TRIBUTOS PATRIMONIAIS E SUCESSÓRIOS

IPTU, ITBI e ITCMD não desaparecem

A reforma amplia o IVA, mas preserva tributos municipais e estaduais sobre patrimônio e transmissão.

IPTU

- A EC nº 132/2023 permite que o Poder Executivo municipal atualize a base de cálculo, desde que siga critérios estabelecidos em lei municipal.
- A mudança pode aumentar a frequência de atualização dos valores venais e exige acompanhamento da legislação local.

ITBI

- Continua incidindo sobre transmissões onerosas inter vivos, conforme a legislação municipal.
- A mesma compra e venda pode gerar ITBI para o adquirente, IBS/CBS para o vendedor contribuinte e Imposto de Renda sobre o ganho.

ITCMD

- A EC nº 132/2023 determina progressividade em razão do valor do quinhão, legado ou doação.
- Para imóveis, o imposto pertence ao Estado onde o bem está situado.
- A LC nº 227/2026 inclui no conceito de doação, entre outras hipóteses, excesso de meação ou quinhão e determinadas transferências gratuitas.
- Pode haver presunção de venda simulada quando o adquirente não comprova capacidade financeira ou está vinculado ao verdadeiro beneficiário.

PLANEJAMENTO SUCESSÓRIO

Formalidade e prova financeira ganham importância

Doações, partilhas, divórcios, dissoluções de condomínio e vendas entre familiares precisam demonstrar origem dos recursos, pagamentos e equilíbrio patrimonial.

06

CRONOGRAMA

Quando as mudanças começam a produzir efeitos?

A transição exige providências antes da substituição integral dos tributos antigos.

2026 TESTES IBS de 0,1% e CBS de 0,9%. Cumprimento correto das obrigações pode dispensar o recolhimento de teste.	2027–2028 INÍCIO CBS efetiva e IBS transitório de 0,05% estadual + 0,05% municipal. Revisão de contratos e sistemas.	2029–2032 TRANSIÇÃO ISS e ICMS são reduzidos gradualmente enquanto o IBS cresce. Coexistência dos dois modelos.	2033 MODELO PLENO Extinção de ISS e ICMS e funcionamento integral de IBS e CBS.
---	--	---	---

O que fazer em 2026 Revisar cadastros, documentos, contratos, meios de pagamento e integrações de sistemas. O ano de testes não deve ser tratado como adiamento.	O que não está definitivamente fixado As alíquotas-padrão finais dependerão de fixação e revisão pelos mecanismos legais. Percentuais nominais divulgados hoje são estimativas.
--	---

BASE LEGAL EC nº 132/2023; LC nº 214/2025, arts. 343 a 347 e disposições transitórias.	LEITURA PRÁTICA A adequação deve ser feita por etapas. O risco maior é chegar a 2027 com contratos e sistemas incapazes de identificar a base, o local e o titular de cada receita.
--	---

06

CASO PRÁTICO

Locador com cinco imóveis, PIX e dinheiro

Um exemplo didático para demonstrar enquadramento, base e providências.

PERFIL

LOCADOR PESSOA FÍSICA

5 imóveis residenciais
aluguéis: R\$ 30 mil/mês
receita anual: R\$ 360 mil
PIX, boleto e dinheiro

ENQUADRAMENTO

A receita supera R\$ 24,0 mil e envolve mais de três imóveis. Considerados os valores legais nominais, o total também supera em 20% o limite anual, exigindo análise do enquadramento no próprio ano.

Os pagamentos em dinheiro integram a receita e geram fato gerador no recebimento. A parcela eletrônica poderá sofrer split payment; a parcela em espécie dependerá de apuração e recolhimento pelo locador.

ITEM MENSAL	VALOR	TRATAMENTO
Aluguéis	R\$ 30.000	Integram a base
Condomínio reembolsado	R\$ 2.500	Não integra
IPTU reembolsado	R\$ 1.200	Não integra
Redutor social: 5 x R\$ 600	R\$ 3.000	Deduzir
Base ilustrativa de IBS/CBS	R\$ 27.000	Aplicar 30% da alíquota-padrão combinada

CONCLUSÃO

O meio de pagador não altera o enquadramento

A providência é cadastrar cada imóvel, separar reembolsos, emitir documentos, conciliar recebimentos e simular a carga sem utilizar uma alíquota final ainda não fixada.

06

PLANO DE AÇÃO

Providências para os próximos 90 dias

Um roteiro para iniciar a adequação sem esperar a regulamentação final de todos os detalhes.

IMOBILIÁRIA E CORRETORES

- ☐ mapear serviços, comissões e repasses
- ☐ identificar o imóvel em cada operação
- ☐ revisar contratos de administração e parceria
- ☐ integrar CRM, emissão fiscal, banco e contabilidade
- ☐ separar receita própria de valores de terceiros
- ☐ definir política para dinheiro e pagamentos eletrônicos
- ☐ avaliar o Simples e o regime regular
- ☐ treinar equipes comercial, financeira e administrativa

PROPRIETÁRIOS E HOLDINGS

- ☐ organizar receitas por imóvel e por mês
- ☐ contar imóveis locados e alienados
- ☐ segregar aluguel, condomínio e IPTU
- ☐ reunir aquisição, obras, ITBI e contrapartidas
- ☐ revisar contratos antigos e opção de 3,65%
- ☐ formalizar uso de imóveis por sócios e familiares
- ☐ mapear locações de até 90 dias
- ☐ simular IBS/CBS juntamente com IRPF ou IRPJ/CSLL

PRIMEIRA ENTREGA RECOMENDADA

Matriz de operações e riscos

Para cada operação, registre: participante, imóvel, natureza, valor, forma de pagamento, documento fiscal, regime tributário, local, redutor e responsável pelo recolhimento.

06

PERGUNTAS FREQUENTES

Dúvidas que o leitor provavelmente terá

Respostas diretas, com as ressalvas necessárias para a aplicação segura.

01

Receber aluguel em dinheiro evita IBS e CBS?

Não. A forma de pagamento não elimina a incidência. O dinheiro apenas não utiliza o split payment automático.

02

Todo proprietário pessoa física será contribuinte?

Não. Na locação, a lei exige critérios de receita e quantidade de imóveis, além de hipóteses de enquadramento no próprio ano.

03

O Imposto de Renda deixa de existir?

Não. A tributação da renda permanece e poderá coexistir com IBS e CBS.

04

A alíquota final da locação já está definida?

Não em percentual nominal único. A lei reduz em 70% as alíquotas-padrão, que serão fixadas pelos mecanismos da transição.

05

A comissão do corretor será tributada onde?

No local onde o imóvel estiver situado. O fato gerador ocorre em cada pagamento da remuneração.

06

O corretor usa a redução de 30% das profissões intelectuais?

Não. Corretores utilizam a redução de 50% prevista para o regime imobiliário.

07

Condomínio e IPTU entram na base do aluguel?

Não, quando corretamente discriminados como despesas de condomínio e tributos ou emolumentos do imóvel.

08

A imobiliária pode responder por valores omitidos?

Sim, quando concorrer para ocultar a operação, a comissão ou o preço, nas hipóteses de responsabilidade previstas em lei.

SUA IMOBILIÁRIA ESTÁ PREPARADA?

A reforma tributária exige preparação antes da autuação.

Planejamento, revisão contratual e adequação de processos reduzem riscos e permitem decisões mais seguras.

DIAGNÓSTICO Mapeamento de operações, riscos e obrigações.	TREINAMENTO Capacitação prática de equipes e gestores.	PLANEJAMENTO Simulações, contratos e estrutura tributária.
---	--	--

MATHEUS TAETS E SALES
Advocacia & Consultoria Jurídica Tributária
OAB/MG nº 227.413
(35) 99755-0556 | advtrib@matheustaets.onmicrosoft.com
Rua Dr. Silvestre Ferraz, nº 395 - Itajubá/MG
ATENDIMENTO A IMOBILIÁRIAS, CORRETORES, LOCADORES E HOLDINGS PATRIMONIAIS



FALE PELO WHATSAPP

AVISO: material informativo e geral. A aplicação das normas depende do enquadramento do contribuinte, da operação concreta, da legislação vigente e dos atos regulamentares.
FONTES PRINCIPAIS: Emenda Constitucional nº 132/2023; Lei Complementar nº 214/2025, consolidada com as alterações da LC nº 227/2026; Lei Complementar nº 225/2026; Lei Complementar nº 227/2026.