



Impactos das Reformas Tributárias na Locação de Imóveis

Contextualização



A Reforma Tributária envolve a revisão da tributação sobre o consumo, a renda, a folha e o patrimônio, através das seguintes fases:

FASE 1

Reforma da
tributação sobre o
CONSUMO

APROVADA

FASE 2

Reforma da
tributação sobre a
RENDA

PL 1.087/2025

Reforma Tributária sobre o Consumo

- Regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025, tem como objetivo principal simplificar o sistema de impostos no Brasil, substituindo cinco tributos por três novos:



Previsão de alíquotas:

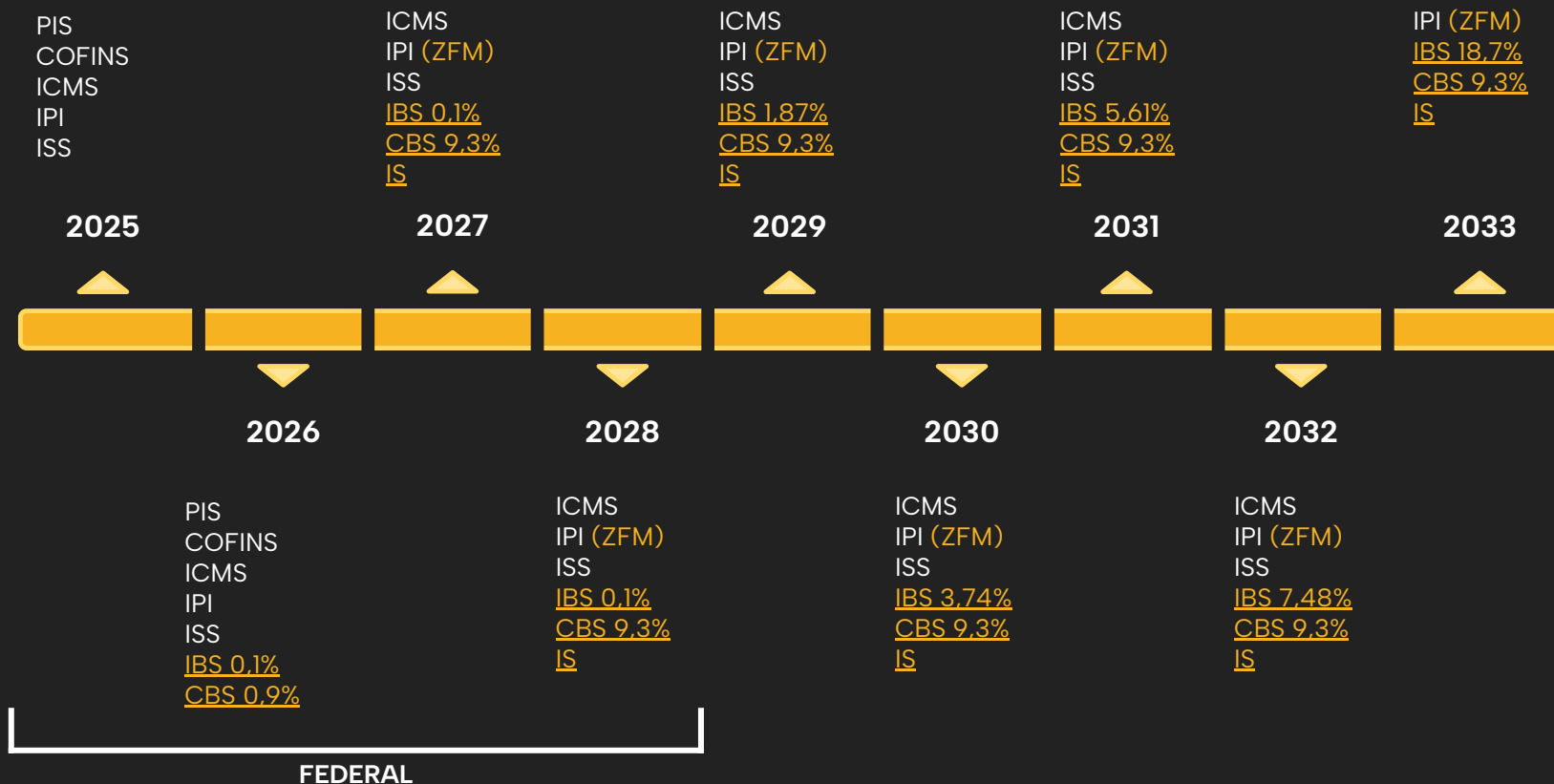
- 9,3% CBS



18,7% IBS -

Período de Transição

ESTADUAL E MUNICIPAL



Período de Transição

ESTADUAL E MUNICIPAL

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
PIS COFINS	2,65%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
IBS	0,10%	0,10%	0,10%	1,87%	3,74%	5,61%	7,48%	18,7%
CBS	0,9%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%
TOTAL	3,65%	9,4%	9,4%	11,17%	13,04%	14,91%	16,78%	28%

FEDERAL

Alíquotas de Transição: Locação

ESTADUAL E MUNICIPAL

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
PIS COFINS	2,65%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
IBS	0,10%	0,10%	0,10%	0,56%	1,12%	1,68%	2,24%	5,61%
CBS	0,9%	2,79%	2,79%	2,79%	2,79%	2,79%	2,79%	2,79%
TOTAL	3,65%	2,89%	2,89%	3,35%	3,91%	4,47%	5,03%	8,4%

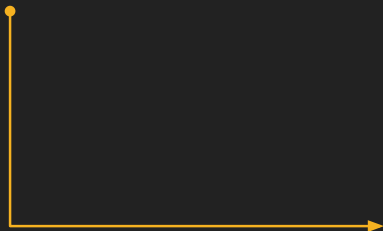
FEDERAL

Tributação da Pessoa Física

Antes das Reformas Tributárias

Sobre a locação de imóveis, há incidência de:

Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas (IRPF).



Depois das Reformas Tributárias

Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas (IRPF)
+ IBS e da CBS se:

- locar mais de 3 bens imóveis distintos; e
- receber mais de **R\$ 248.739,46*** por essas operações no ano-calendário anterior.

Ou se as receitas com locação excederem o montante anual de **R\$ 298.487,35*** no próprio ano-calendário.

*Valores atualizados pelo IPCA mensalmente.

Tributação da Pessoa Jurídica

Regime Geral

1. Opção de recolhimento:
IBS + CBS com alíquota efetiva de 8,4% sobre a receita bruta recebida.
2. Aplicável a contratos de prazo indeterminado.
3. Em 2026 já se inicia a etapa de teste de implementação dos novos impostos.
4. Admite créditos de IBS e CBS.

Regime Especial

1. Opção de recolhimento:
IBS + CBS com alíquota fixa de **3,65%** sobre a receita bruta recebida.
2. Aplicável a contratos de prazo determinado firmados até **26/01/2025**.
 - Não residencial: pelo prazo original do contrato, se registrado em Cartório até 31/12/2025.
 - Residencial: até 31/12/2028 ou fim do contrato (o que ocorrer antes).
3. Sem direito a créditos IBS e CBS.

Pessoa Física x Holding Patrimonial

Antes da Reforma Tributária

Pessoa física	Holding patrimonial
IRPF até 27,5%	IRPJ 15%, CSLL 9%, PIS 0,65%, COFINS 3% (Lucro presumido)
Até 27,5%	14,53%*

Depois da Reforma Tributária

Pessoa física	Holding patrimonial
IRPF até 27,5% IBS + CBS 8,4%	IRPJ 15%, CSLL 9% IBS + CBS 8,4%
35,9%	19,28%*

*Consideramos a distribuição de 100% dos rendimentos da Holding patrimonial para uma Pessoa Física; não consideramos outros custos de manutenção da holding (por exemplo: contabilidade)

PL 1.087: Imposto de Renda da Pessoa Física

2026

Isenção para quem ganha até R\$ 5 mil/mês (R\$ 60 mil/ano)

Redução linear e decrescente do imposto devido por quem ganha entre R\$ 5 mil e R\$ 7 mil/mês

Imposto Mínimo

Contribuintes com rendimentos brutos superiores a R\$ 600 mil/ano

0 – 10% (R\$ 600 mil – R\$1,2 mi)
ou 10% (acima de R\$1,2 mi)

Retenção na fonte de 10% dos dividendos

Dividendos acima de R\$ 50 mil/mês (de uma mesma PJ)

Aplicável a lucros remetidos ao exterior

A título de antecipação (pode ser restituído)

Efeitos do PL 1.087 na Tributação de Dividendos



Considere que uma Holding Patrimonial, com carga tributária regular de 14,53%, distribuiu 100% dos seus rendimentos para uma Pessoa Física:

Antes do PL 1.087

Locação	R\$ 1.500.000,00
Tributação 14,53%	(R\$ 217.950,00)
Dividendos	R\$ 1.282.050,00
Isenção Tributária	-
Total	R\$ 1.282.050,00

Depois do PL 1.087

Locação	R\$ 1.500.000,00
Tributação 14,53%	(R\$ 217.950,00)
Dividendos	R\$ 1.282.050,00
Tributação 10%	(R\$ 128.205,00)
Total	R\$ 1.153.845,00

Pessoa Física x Holding Patrimonial

Pessoa física antes das Reformas:

Total IRPF	até 27,5%
------------	-----------

Holding Patrimonial:

IRPJ e CSLL	10,88%
PIS e COFINS	3,65%
Total	14,53%

*Consideramos a distribuição de 100% dos rendimentos da Holding patrimonial para uma Pessoa Física; não consideramos outros custos de manutenção da Holding (por exemplo: contabilidade)

Pessoa física depois das Reformas:

IRPF	até 27,5%
IBS e CBS	8,4%
Total	35,9%

Holding Patrimonial:

IRPJ e CSLL	10,88%
IBS e CBS	8,4%
Dividendos	8,07%
Total	27,35%

Lucros e Dividendos Apurados até 31/12/2025

ATUALIZAÇÕES IMPORTANTES

Consta no PL 1.087 uma regra específica sobre a tributação de dividendos relativos a 2025:

- Lucros e dividendos apurados até 31/12/2025 poderão permanecer isentos de Imposto de Renda;
- Para manter a isenção, a distribuição deve ser aprovada em assembleia até 31/12/2025;
- O pagamento, crédito, emprego ou entrega poderá ocorrer ao longo dos anos-calendário de 2026 a 2028, desde que siga os termos aprovados na assembleia de 2025.

Utilização de AVJ para Distribuição de Dividendos

1.

Reavaliação do bem imóvel

2.

Registro do ganho em relação ao ganho em subconta vinculada ao imóvel

3.

Transferência da contrapartida do AVJ registrada em conta de resultado para a conta patrimonial de Reserva de Retenções de Lucros

Nesse procedimento não há **realização do ativo**, ainda que tenha servido como fundamento para a distribuição dos lucros, de forma que **não há incidência de IRPJ**.

Acórdão nº 1401-007.393 do CARF

Distribuição de lucros aos sócios da empresa, por meio de um empréstimo

Locação Antes e Depois da Reforma

Tributação Atual

Exemplo 1:

Aluguel mensal R\$ 4.000,00

PIS e COFINS sobre o faturamento (3,65%) R\$ 146,00

Locador



Locatário

Débito:
R\$ 146,00

Recolhimento:
R\$ 146,00

Tributação Após a Reforma Tributária

Exemplo 2:

Aluguel mensal R\$ 4.000,00

IBS e CBS sobre o valor do aluguel (8,4%) R\$ 336,00

Locador



Locatário
contribuinte

Débito:
R\$ 336,00

Recolhimento:
R\$ 0,00

Crédito:
R\$ 336,00

Compra de Imóvel para Locação

Exemplo 3:

Valor do imóvel	R\$ 1.000.000,00
Crédito IBS/CBS alienação de imóveis (14%)	R\$ 140.000,00
Valor total da operação	R\$ 1.140.000,00
Aluguel mensal (0,4% por mês)	R\$ 4.000,00
IBS/CBS locação de imóveis (8,4%)	R\$ 336,00

Dados considerados no exemplo:

- SELIC **14,75%**
- IPCA **5,53%**
- Juros reais anuais **9,22%**
- IR (720 dias) 15% **1,38%**
- Juros reais líquidos **7,84%**
- Juros reais líquidos mensais **0,63%**

Compra de Imóvel para Locação

Exemplo 3:

Período	jan/33	fev/33	mar/33	abr/33	mai/33	jun/33
Crédito IBS/CBS alienação de imóveis (14%)	R\$ 140.000,00	R\$ 140.246,80	R\$140.494,63	R\$ 140.743,49	R\$140.993,38	R\$ 141.244,32
Juros reais líquidos mensais	R\$ 883,03	R\$ 884,59	R\$ 886,15	R\$ 887,72	R\$ 889,30	R\$ 890,88
IRPJ CSLL 34%	(R\$ 300,23)	(R\$ 300,76)	(R\$ 301,29)	(R\$ 301,82)	(R\$ 302,36)	(R\$ 302,90)
IBS/CBS locação de imóveis (8,4%)	(R\$ 336,00)	(R\$ 336,00)	(R\$ 336,00)	(R\$ 336,00)	(R\$ 336,00)	(R\$ 336,00)
Rendimento final	R\$ 246,80	R\$ 247,83	R\$ 248,86	R\$ 249,90	R\$ 250,94	R\$ 251,98
Total	R\$ 140.246,80	R\$ 140.494,63	R\$140.743,49	R\$ 140.993,38	R\$ 141.244,32	R\$ 141.496,30

Compra de Imóvel para Locação

Exemplo 3:

Período	jul/33	ago/33	set/33	out/33	nov/33	dez/33
Crédito IBS/CBS alienação de imóveis (14%)	R\$ 141.496,30	R\$ 141.749,33	R\$ 142.003,41	R\$ 142.258,55	R\$ 142.514,75	R\$ 142.772,02
Juros reais líquidos mensais	R\$ 892,47	R\$ 894,06	R\$ 895,67	R\$ 897,28	R\$ 898,89	R\$ 900,51
IRPJ CSLL 34%	(R\$ 303,44)	(R\$ 303,98)	(R\$ 304,53)	(R\$ 305,07)	(R\$ 305,62)	(R\$ 306,18)
IBS/CBS locação de imóveis (8,4%)	(R\$ 336,00)	(R\$ 336,00)	(R\$ 336,00)	(R\$ 336,00)	(R\$ 336,00)	(R\$ 336,00)
Rendimento final	R\$ 253,03	R\$ 254,08	R\$ 255,14	R\$ 256,20	R\$ 257,27	R\$ 258,34
Total	R\$ 141.749,33	R\$ 142.003,41	R\$ 142.258,55	R\$ 142.514,75	R\$ 142.772,02	R\$ 143.030,36

Aproveitamento de Créditos Tributários

Exemplo 4:

Valor do imóvel	R\$ 1.000.000,00
Crédito IBS/CBS alienação de imóveis (14%)	R\$ 140.000,00
Valor total da operação	R\$ 1.140.000,00
Aluguel mensal (0,4% por mês)	R\$ 4.000,00
IBS/CBS locação de imóveis (8,4%)	R\$ 336,00

Soluções propostas pelo mercado:

Aluguel mensal	R\$ 4.000,00	(R\$ 336,00)
Redutor social	R\$ 0,00	R\$ 50,40
Despesa água e esgoto	R\$ 384,00	R\$ 84,00
Energia elétrica	R\$ 768,00	R\$ 168,00
Pintura para entrega	R\$ 150,00	R\$ 42,00
Móveis	R\$ 250,00	R\$ 54,00
Total	R\$ 5.552,00	R\$ 62,40

Aproveitamento de Créditos Tributários

Exemplo 4:

Redutor social de R\$ 600,00 por mês decorrente de redução da base de cálculo

Consumo mensal

R\$ 1.800,00 ao final do contrato de 1 ano ou R\$ 150,00 por mês

R\$ 15.000,00, vida útil de 5 anos

Soluções propostas pelo mercado:

Aluguel mensal	R\$ 4.000,00	(R\$ 336,00)
Redutor social	R\$ 0,00	R\$ 50,40
Despesa água e esgoto	R\$ 384,00	R\$ 84,00
Energia elétrica	R\$ 768,00	R\$ 168,00
Pintura para entrega	R\$ 150,00	R\$ 42,00
Móveis	R\$ 250,00	R\$ 54,00
Total	R\$ 5.552,00	R\$ 62,40

Aproveitamento de Créditos Tributários



ATENÇÃO!

Se o locador receber R\$ 5.552,00, o cálculo dos impostos será sobre esse montante:

Locação	R\$ 5.552,00
Tributação (19,28%)	(R\$ 1.070,43)
Pagamentos	(R\$ 1.552,00)
Crédito	R\$ 398,00
Total	R\$ 3.327,97

Se o locador receber R\$ 4.000,00, o cálculo dos impostos será sobre esse montante:

Locação	R\$ 4.000,00
Tributação (19,28%)	(R\$ 771,20)
Total	R\$ 3.228,80

Sem o risco de assumir responsabilidade por outros pagamentos.

Aproveitamento de Créditos Tributários



O locador poderá **agregar valor** à sua operação, tomando crédito de pagamentos como:



Despesas com luz, água e esgoto;



Publicidade para locação do imóvel;



Seguro predial e despesas imobiliárias;



Segurança privada ou vigilância;



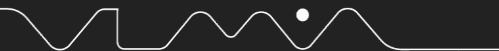
Materiais de reparo e manutenção
(elétrica, hidráulica, tinta e alvenaria);



Contratação de serviços de limpeza e
jardinagem.



Recomenda-se avaliar cada caso para verificar se o investimento e o risco compensam.





@VLMAADVOGADOS



+55 41 3153-4010



VLMA@VLMA.COM.BR



RUA CÂNDIDO XAVIER, 602 . 2º ANDAR
ÁGUA VERDE . CURITIBA . PARANÁ