

São Paulo, 10 de dezembro de 2025.

CIRCULAR Nº 32/2025

Prezado Cliente,

REF.: Elaboração e registro da Ata de aprovação dos lucros aos sócios ou acionistas apurados até 2.025 e registro do Contrato de Locação Comercial para fins de tributação reduzida da Reforma Tributária

Retomamos aos temas tratados em nossas Circulares nº 22/2025 e 26/2025 para alertá-los quanto as medidas que deverão ser tomadas, **ainda em 2025**, no que diz respeito à Reforma Tributária para o segmento imobiliário e a tributação dos lucros a partir de 1º de janeiro de 2026, a saber:

1) Elaboração e registro da Ata de reunião de aprovação dos lucros apurados até 2025

A Lei nº 15.270/2025 instituiu a tributação do Imposto de Renda sobre lucros distribuídos aos sócios, pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro de 2.026, desde que seu montante ultrapasse R\$ 50.000,00 (cinquenta mil Reais) por mês, a alíquota de 10% (dez por cento). Rendimentos anuais superior a R\$ 600.000,00 (seiscentos mil Reais) também se submeterão a referida tributação.

Para que os lucros apurados até 31.12.2025, a serem distribuídos a partir de 2.026, não sejam alcançados pela nova tributação, deverão ser atendidos os seguintes requisitos legais:

- a) sua distribuição tenha sido aprovada **até 31 de dezembro de 2025**, por meio de Ata de aprovação dos sócios ou acionistas, devidamente registrada, nos ditames das normas da Lei;
- b) a distribuição dos referidos lucros aos sócios ou acionistas seja realizada **até 31/12/2028**.

Até o presente momento, o governo federal não se manifestou quanto a uma possível prorrogação, haja vista a impossibilidade de elaboração dos demonstrativos contábeis do ano-calendário de 2025 até 31.12.2025 e imediato registro da Ata, até a mesma data, conforme prevê a Lei 15.270/2025.

Diante do exposto, face a exiguidade dos prazos, a Orcose vem preparando as Atas de aprovação dos lucros apurados em 2025 de nossos clientes, a fim de assegurar a não tributação do IR sobre lucros apurados até a data do último balancete levantado, de acordo com a periodicidade prevista nos contratos de prestação de serviços, e as encaminhará, em breve, para colhimento das assinaturas dos sócios, as quais solicitamos que nos sejam devolvidas, devidamente assinada, dentro da maior brevidade possível, para registro tempestivo na Junta Comercial ou Registro em Cartório de Registro Civil, procedimentos que recomendamos que sejam realizados, salvo disposição em contrário.

Tendo em vista a urgência e relevância do assunto, os custos decorrentes desses trabalhos serão oportunamente repassados aos nossos clientes.

Outros esclarecimentos constam em nossa Circular nº 26/2025, disponível no site www.orcose.com.br.

Em caso de dúvidas, não hesite em nos contatar, por meio dos telefones (11) 3531-3212, com o Dr. Flávio Abrantes, e-mail flavioabrantes@orcose.com.br; (11) 3531-3266, com o Sr. Flávio Perez, e-mail flavio@orcose.com.br; ou (11) 3531-3285, com o Sr. Julio Linuesa, e-mail julio@orcose.com.br.

2) Registro do contrato de locação por prazo determinado firmado até 16 de janeiro de 2025

Considerando que a CBS (Contribuição Social sobre Bens e Serviços) e o IBS (Imposto sobre Bens e Serviços), novos tributos criados pela Reforma Tributária, entrarão em vigor, de forma gradativa, a partir do próximo ano, e plena, a partir de 2.033, e que incidirão, inclusive, sobre a receita de aluguéis de imóveis recebidos por pessoas físicas (nas hipóteses previstas na legislação) e jurídicas, reiteramos aos contribuintes da CBS e do IBS que registrem seus contratos de locação comercial por prazo determinado, assinados com firma reconhecida ou

por meio de assinatura eletrônica, firmados até **16 de janeiro de 2025**, em Cartório de Registro de Imóveis ou em Registro de Títulos e Documentos até 31 de dezembro de 2025, para que possam fazer a opção pela tributação reduzida em montante equivalente a 3,65% sobre a receita bruta recebida durante a vigência do contrato.

Para locações residenciais com contratos firmados também até 16 de janeiro de 2025, o benefício acima perdurará pelo prazo original do contrato ou até 31 de dezembro de 2028, o que ocorrer primeiro, não havendo necessidade de registro no Cartório de Registro de Imóveis ou em Registro de Títulos e Documentos, porém exigida a assinatura com firma reconhecida ou por meio de assinatura eletrônica, ou alternativamente, a comprovação de pagamento da locação até o último dia do mês subsequente ao primeiro mês do contrato.

Maiores informações poderão ser obtidas em nossa Circular 22/2025, disponível no site www.orcose.com.br.

Sem mais, colocamo-nos ao inteiro dispor dos nossos clientes para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente.

ORCOSE CONTABILIDADE LTDA