

São Paulo, 25 de junho de 2026.

CIRCULAR Nº 17/2026

Prezado Cliente,

REF.: Reforma Tributária - Operações com imóveis realizadas por pessoas físicas

Com a aprovação da Reforma Tributária, as empresas que realizam operações com bens imóveis (alienação, incorporação imobiliária, loteamento, locação, cessão onerosa e arrendamento, serviços de administração e intermediação e serviços de construção civil) estarão sujeitas ao pagamento da CBS (Contribuição Social sobre Bens e Serviços), a partir de janeiro de 2027, e do IBS (Imposto sobre Bens e Serviços), a partir de 2029, conforme informado em nossas diversas Circulares sobre assunto.

Uma das principais novidades diz respeito às pessoas físicas, que poderão ser consideradas contribuintes da CBS e do IBS.

Pessoas físicas proprietárias de mais de 3 (três) imóveis distintos e que recebam aluguéis acima de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil Reais) por ano serão oneradas pelos novos tributos.

Já, nas operações de alienação ou cessão de direitos reais sobre bens imóveis, as pessoas físicas que tenham por objeto mais de 3 (três) imóveis distintos ou mais de um imóvel construído pelo próprio alienante também serão alcançadas pela tributação.

Consideram-se bens imóveis distintos cada unidade imobiliária autônoma, edificada ou não, que permita a ocupação ou utilização privativa, com localização cartográfica própria, com ou sem designação numérica ou alfabética para efeitos de identificação e discriminação, ainda que não registrada em cartório de registro de imóveis.

Tributação sobre locação de imóveis

Os tributos incidirão sobre o montante dos alugueis recebidos, podendo ser deduzido o valor dos tributos e dos emolumentos incidentes sobre o bem imóvel, bem como as despesas de condomínio, se houver, desde que o ônus tenha sido do locador.

Sobre o valor do aluguel, será permitido o abatimento do “Redutor Social” de R\$ 600,00 (seiscentos Reais) para cada imóvel **residencial** alugado.

As alíquotas da CBS e do IBS ainda não foram definidas, mas haverá um desconto de 70% (setenta por cento) sobre os percentuais a serem aplicados.

Locações temporárias

Por força do artigo 253 da Lei Complementar nº 214/2025, a locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel residencial por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, com período não superior a 90 (noventa) dias ininterruptos serão tributados de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos serviços de hotelaria. Isso vale dizer que, ao invés de um desconto na alíquota padrão de 70% (setenta por cento), será aplicado um redutor de 40% (quarenta por cento) previsto para atividade hoteleira.

Tributação sobre venda de imóveis

Na venda de imóveis rurais e urbanos, para fins de incidência do IBS e da CBS, poderá ser deduzido o “Redutor de Ajuste”, que corresponderá ao custo de aquisição do imóvel atualizado pelo IPCA ou, por opção, para imóveis adquiridos até 31/12/2026, poderá ser utilizado o valor de mercado do imóvel (valor de referência), que será disponibilizado pelo fisco por meio do CIB – Cadastro Imobiliário Brasileiro.

Os novos tributos serão devidos no momento do ato da alienação, e os valores de juros e de atualização monetária comporão suas bases de cálculo.

Além do redutor de ajuste, será permitida a dedução do “Redutor Social”, exclusivamente nas vendas de imóveis residenciais novos, correspondente à R\$ 100.000,00 (cem mil Reais) para cada imóvel residencial, e nas vendas de lotes residenciais, no valor de R\$ 30.000.00 (trinta mil Reais).

Na incorporação imobiliária e no parcelamento de solo, o IBS e a CBS serão devidos em cada pagamento, e o redutor social será aproveitado de forma proporcional relativo a cada parcela recebida.

Ademais, será aplicado um desconto de 50% (cinquenta por cento) nas alíquotas do IBS e da CBS, no caso de alienação de imóveis.

Documento Fiscal Eletrônico

Com o advento da Reforma Tributária, todos os contribuintes do IBS e da CBS estarão sujeitos a emissão de Documento Fiscal Eletrônico, **inclusive as pessoas físicas consideradas contribuintes.**

Embora as empresas em geral devam, a partir de 1º.08.2026, destacar os novos tributos na emissão de suas Notas Fiscais Eletrônicas, com exceção do Simples Nacional, cuja obrigatoriedade passa a valer a partir de 1º.01.2027, em relação aos contribuintes que tem

como receita aluguel e venda de imóveis, até a presente data, não foi definida a data de início de obrigatoriedade da emissão do Documento Fiscal Eletrônico.

Estamos acompanhando o assunto de perto e, qualquer novidade a respeito, os manteremos informados.

Cadastro no CNPJ

Com a Reforma Tributária, as pessoas físicas que se enquadrarem como contribuintes do IBS e da CBS também estarão obrigadas a se inscreverem no CNPJ, a partir de julho de 2026.

A solicitação do CNPJ para pessoa física deverá ser realizada somente após a disponibilização da nova versão do Portal de Negócios da REDESIM, prevista para julho de 2026.

Estamos acompanhando o assunto de perto e, qualquer novidade a respeito, os manteremos informados.

Tributação atual das pessoas físicas

Atualmente, as pessoas físicas que auferem rendimentos de aluguéis estão sujeitas ao pagamento do Imposto de Renda Pessoa Física, com base na tabela progressiva, cuja percentual máximo corresponde a 27,5% sobre os valores recebidos.

Portanto, além do IR, as pessoas físicas que se enquadrarem como contribuintes da CBS e do IBS terão o ônus adicional dos novos tributos.

Já, as holdings patrimoniais constituídas na forma de pessoa jurídica tendem a ter uma carga tributária menor, se comparada com a pessoa física, devendo cada caso ser analisado com critério e de forma individual.

Para tanto, nossa equipe de especialistas se coloca à vossa disposição para melhor análise do caso concreto.

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

Atenciosamente.

ORCOSE CONTABILIDADE LTDA