São Paulo, 29 de outubro de 2026.

CIRCULAR Nº 27/2026

Prezado Cliente,

REF.: Reforma Tributária –

Obrigatoriedade de emissão de Nota Fiscal de Locação e de Venda de Imóveis a partir de 1º.12.2026

Conforme tratado em nossas Circulares sobre o assunto, com o advento da Reforma Tributária, as operações imobiliárias, entre outras, passarão a ser tributadas pela **CBS (Contribuição Social sobre Bens e Serviços)**, que substituirá as contribuições do PIS e da COFINS, **a partir de janeiro de 2027**, e pelo **IBS (Imposto sobre Bens e Serviços)**, de 2029 até 2033, de forma gradativa, e integralmente, de 2033 em diante, em substituição ao ICMS e ao ISS, que serão descontinuados.

Uma das principais mudanças promovidas pela Reforma Tributária diz respeito **às pessoas físicas proprietárias de imóveis** que, assim como as pessoas jurídicas, também poderão ser consideradas contribuintes da CBS e do IBS, estando sujeitas ao pagamento dos novos tributos, bem como à emissão de Nota Fiscal e inscrição no CNPJ, caso venham a realizar uma das seguintes operações:

I - operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel, quando no **ano-calendário anterior**:

a) a receita total com essas operações exceda o valor de R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), a ser atualizado pelo IPCA desde janeiro de 2025; e

b) tenham por objeto mais de três bens imóveis distintos.

II - operações de alienação ou cessão de direitos reais sobre bens imóveis, desde que tenham por objeto mais de três imóveis distintos **no ano-calendário anterior**;

III - operações de alienação ou cessão de direitos reais sobre bens imóveis, **no ano-calendário anterior**, de mais de um bem imóvel construído pelo próprio alienante nos cinco anos anteriores à data da alienação.

Também será considerada contribuinte do regime regular da CBS, **no próprio ano-calendário**, a pessoa física em relação às seguintes operações de:

I - alienação ou cessão de direitos reais sobre bens imóveis que não tenham sido construídos pelo próprio alienante, no próprio ano-calendário, na quarta operação e operações posteriores;

II - alienação ou cessão de direitos reais sobre bens imóveis que tenham sido construídos pelo próprio alienante, no próprio ano-calendário, na segunda operação e operações posteriores; e

III - locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel em valor que exceda em 20% (vinte por cento) o limite de R$ 240.000,00/ano (atualizado pelo IPCA), observada a quantidade de imóveis distintos acima informada.

No caso de venda de imóveis que não tenham sido construídos pelo próprio alienante, os imóveis relativos às operações devem estar no patrimônio do contribuinte há menos de cinco anos, contados da data de sua aquisição, sendo que na hipótese de bem imóvel recebido por meação, doação ou herança, o prazo ora mencionado será contado desde a aquisição pelo cônjuge ou companheiro meeiro, pelo *de cujus* ou pelo doador.

Conceito de bens imóveis distintos

De acordo com o artigo 383 do Regulamento da CBS, 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. A unidade imobiliária autônoma poderá ter mais de uma matrícula para um mesmo cadastro quando dois ou mais imóveis forem ocupados ou utilizados em conjunto.

Obrigatoriedade emissão de Nota Fiscal de Locação e de Venda de imóveis

As empresas que atuam no ramo imobiliário deverão, **a partir de 1º de dezembro de 2.026**, emitir Nota Fiscal de Locação e de Venda de Imóveis, independentemente da quantidade de imóveis que possuam e da receita auferida na locação e na venda de imóveis, onde deverão, **até 31.12.2026**, destacar as alíquotas testes da CBS e do IBS e, **a partir de 1º de janeiro de 2.027**, fazer o destaque da alíquota integral da CBS (a ser divulgada), aplicando os descontos previstos em Lei, mantendo a alíquota teste do IBS até 31.12.2028.

Já, **as pessoas físicas contribuintes do IBS e da CBS estarão obrigadas à emissão dos referidos documentos a partir de 1º de janeiro de 2.027, assim como a inscrição no CNPJ, conforme Decreto nº 13.075/2006.**

Neste caso, além de estarem obrigadas a emissão da Nota Fiscal, deverão possuir CNPJ Técnico, ainda não liberado pela Receita Federal do Brasil.

A Nota Fiscal de Locação deverá ser emitida no Emissor Nacional da Nota Fiscal Eletrônica de Serviços – NFS-e, mediante senha gov.br ou certificado digital.

Valores a recolher do IBS e da CBS

As alíquotas da CBS e do IBS não foram definidas até o presente momento. Entretanto, já está definido que, no caso de locação de imóveis, será aplicado desconto de 70% (setenta por cento) sobre a alíquota padrão, além da dedução de R$ 600,00 por mês para cada imóvel residencial alugado e, na venda de imóveis, o desconto será de 50% (cinquenta por cento), podendo ser aplicado redutor social de R$ 100.000,00 (cem mil Reais) para cada imóvel residencial novo vendido e de R$ 30.000,00 (trinta mil Reais) para cada lote residencial. Além disso, sobre o valor da venda, será permitida a dedução do valor de custo de aquisição do imóvel atualizado pelo IPCA ou do Redutor de Ajuste (o que for mais favorável ao contribuinte), calculado com base no valor de mercado a ser arbitrado pelo fisco de acordo com informações coletadas junto aos cartórios, registro de imóveis, Prefeituras, Estados e União, bem como por meio de pesquisas de mercado. Estes valores integrarão o CIB (Cadastro Imobiliário Brasileiro), uma espécie de inventário dos imóveis no Brasil, que passa a ser obrigatório.

Uma das premissas da Reforma Tributária diz respeito à não cumulatividade plena, ou seja, toda e qualquer aquisição de bens ou serviços inerentes à atividade da empresa e onerada pelos novos tributos gerará crédito ao adquirente, que será deduzido dos tributos devidos sobre suas receitas, salvo os bens e serviços considerados de uso pessoal, cuja apropriação de créditos será vedada.

Imóveis cedidos pela empresa aos sócios, diretores, administradores e afins, bem como aos seus cônjuges, companheiros ou parentes até terceiro grau, deverão ser oferecidos à tributação, no mínimo, pelo valor de mercado.

Diante dessas novas obrigações, a Orcose, preocupada em atender seus clientes neste momento de dificuldade, passará a oferecer, através de equipe técnica especializada, os **serviços de Emissão de Notas Fiscais de Locação e de Venda de Imóveis, bem como a apuração e emissão de tributos incidentes (IRRF, IBS e CBS), com controle de créditos e débitos de IBS/CBS**, mediante prévio orçamento.

Em caso de dúvidas ou, havendo interesse em contratar nossos serviços, queira, por gentileza, entrar em contato por meio dos telefones (11) 3531-3266, e-mail flavio@orcose.com.br, com o Sr. Flávio Perez, ou (11) 3531-3212, e-mail flavioabrantes@orcose.com.br, com o Sr. Flávio Abrantes.

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

Atenciosamente.

ORCOSE CONTABILIDADE LTDA.

Assinado digitalmente por ORCOSE CONTABILIDADE LTDA:62693619000186
Razão: Eu sou o autor deste documento
Data: 2026.10.29 11:08:10-03'00'