AS
Antônio Sergio

Curso
IMÓVEIS

LOCAÇÃO E VENDAS
TRIBUTAÇÃO DO IBS/CBS



TEMOS 3 BASES TRIBUTÁRIAS

CONSUMO	RENDA	PATRIMÔNIO
ICMS/IPI/ISS/PIS/COFINS	IRPJ/CSLL LUCRO/SALÁRIO	IPVA/IPTU/ITCMD/ITBI

2

Novo Sistema – Reforma Tributária



PROFº ANTONIO SÉRGIO

Incidência sobre Operações Onerosas (Art. 4º)

IBS e a CBS incidem sobre **operações onerosas** com bens ou serviços, ou seja, aquelas que envolvem uma contraprestação.

Exemplos:

- Venda,
- Serviços,
- Troca,
- Locação,
- Multa e Juros,
- Adiantamento,
- etc.

Exemplos :

- *Aluguel P.J.*
- *Aluguel P.F.*
- *Airbnb*
- *Venda de imóvel P.J.*
- *Venda de imóvel P.F.*
- *Locação de bens móveis*



BENS IMÓVEIS – P.FÍSICA SE TORNA CONTRIBUINTE

Atividade (art.251)	Pessoa Física contribuinte de IBS/CBS
VENDA	mais de 3 imóveis distintos no (em seu patrimônio há menos de 5 anos) no ano anterior ou no próprio ano
	mais de 1 imóvel por ela construído nos últimos 5 anos, no ano anterior ou no próprio ano
LOCAÇÃO, CESSÃO ARRENDAMENTO	mais de três imóveis e a receita total supere R$ 240 mil no ano anterior
	+ de 3 imóveis receita superior a R$ 288 mil durante o ano.

Correção IPCA

Pessoa Jurídica será sempre contribuinte na locação ou venda.

LOCAÇÃO DE CURTA TEMPORADA



Definição (art.253)

- Locação de bem imóvel residencial
- Contribuinte sujeito ao regime regular do IBS/CBS
- Período não superior a 90 dias ininterruptos
- Serão tributados no regime de hotelaria
- Redução de 40% na alíquota

§ 2º As operações de que trata este artigo deverão ser incluídas nos limites de que tratam o inciso I do § 1º e o inciso II do § 2º, ambos do art. 251 desta Lei Complementar. *(Incluído pela LC 227/26)* *(+ 3 imóveis + de 240 mil + 288 mil)*

IMPOSTOS ATUAIS CONTINUAM

NO ALUGUEL

- A P. Física continua sujeita ao Imposto de Renda (carnê leão)

NA VENDA

- A venda de imóveis continua sujeita ao Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital e ao ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis).



BENS IMÓVEIS – OUTROS REDUTORES

REDUTOR DE ALÍQUOTA (art.261)

VENDA: redução em 50% da alíquota padrão
LOCAÇÃO**:** redução será em 70% da alíquota padrão

REDUTOR SOCIAL (art.259)

VENDA IMÓVEL RESIDENCIAL NOVO: em R$100 mil
VENDA LOTE RESIDENCIAL: reduz R$ 30mil da venda após redutor de ajuste
LOCAÇÃO RESIDENCIAL : reduz em R$ 600,00

REDUTOR DE AJUSTE (art.257)

VENDA DO IMÓVEL: redução da base de cálculo, considerando o "custo de aquisição".

ALÍQUOTA ESTIMADA EM 2033 -29%

Na venda haverá redução de 50% da alíquota – 14,5%
Na locação haverá redução de 70% da alíquota – 8,7%

ALUGUEL EM 2027
CBS: 11,3%
COM REDUÇÃO 3,39%

ALUGUEL – IMPOSTO SÓ NO RECEBIMENTO

(art.254)

- Na alienação de bem imóvel, **no momento** do ato de alienação;
- Na locação de bem imóvel, no momento do **pagamento**;
- No serviço de administração e intermediação de bem imóvel, no momento do **pagamento**;

Regime de caixa para locação e imobiliárias



CONTRIBUINTE PODERÁ APROVEITAR OS CRÉDITOS



Contribuinte poderá se creditar de compras e gastos necessários à manutenção dos imóveis

a) Material de construção
b) Serviços contratados (pedreiro, pintura, etc)
c) Eletricista e manutenção do imóvel

A organização com todos os documentos é muito importante
- Compras e serviços com nota fiscal
- Extrato bancário



Crédito só será permitido após o pagamento do imposto pelo fornecedor ou pelo Split Payment

MODALIDADES DE EXTINÇÃO DOS DÉBITOS – artigo 27

FORMAS DE PAGAMENTO DO IMPOSTO

- 1 – Compensação com créditos do proprietário
- 2 – Pagamento pelo proprietário (na apuração)

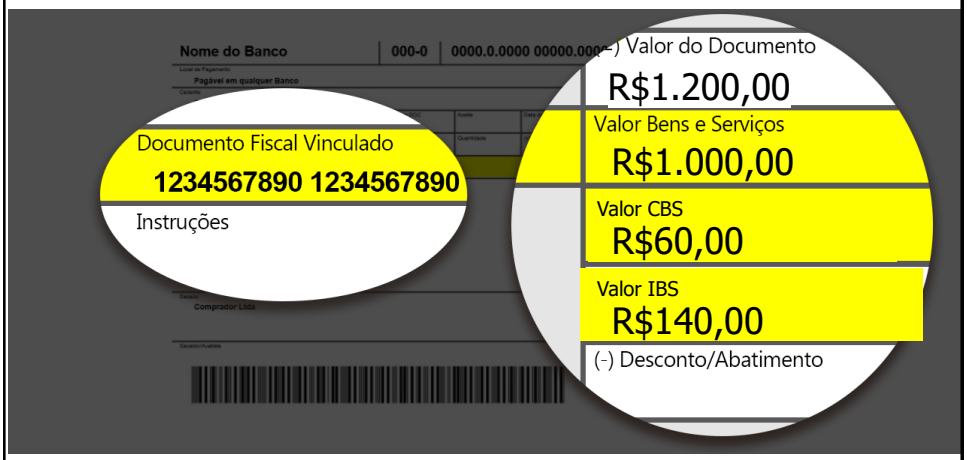
Já existem

- 3 – Recolhimento na liquidação financeira (split payment)
- 4 – Recolhimento pelo inquilino (locatário) **RAD**

Novas formas

11

Boleto bancário – Exemplo de como deverá ser



12

CIB
Cadastro Imobiliário Brasileiro

CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Art. 265. Os bens imóveis urbanos e rurais de que trata esta Seção deverão ser inscritos no CIB, integrante do Sinter (Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais), de que trata o inciso III do § 1º do art. 59 desta Lei Complementar.

§ 1º O CIB é o inventário dos bens imóveis urbanos e rurais constituído com dados enviados pelos cadastros de origem, que deverão atender aos critérios de atribuição do código de inscrição no CIB.

§ 2º O CIB deverá constar obrigatoriamente de todos os documentos relativos à obra de construção civil expedidos pelo Município.

I.N. RFB 2275/25 – SINTER e CIB

TRANSIÇÃO RESUMO

•**2026:** começo da cobrança da CBS e do IBS, com alíquota teste de 0,9% e 0,1%, respectivamente. Esse valor será abatido do PIS/COFINS a recolher. (possível dispensa do recolhimento)

•**2027:** extinção do PIS e da Cofins e elevação da alíquota de **CBS** para alíquota de referência. IBS mantém alíquota de 0,1% (0,05 p/ estado e 0,05 p/município) descontando esse 0,1% do montante da CBS a recolher.

•**2028:** mesmos parâmetros de 2027

•**2029 a 2032:** extinção gradual do ICMS e ISS. As alíquotas serão fixadas nas seguintes proporções (aumento do **IBS** e diminuição do ICMS/ISS):

• 90% em 2029; • 80% em 2030; • 70% em 2031; • 60% em 2032.	**ICMS ISS**	10% em 2029; 20% em 2030; 30% em 2031; 40% em 2032.

IBS

•**2033:** vigência integral do novo sistema e extinção do ICMS/ISS.

PROFº ANTONIO SÉRGIO

15

DOCUMENTOS FISCAIS

16

EMISSÃO DAS NOTAS DE ALUGUEL/VENDAS

Documento	Ato Cjto. 4	Ato Cjto.7
NF-e 55 / CT-e	03/08/2026	03/08/2026
NFS-e – códigos 1.03, 1.05, 1.09 e 16.01 (licenciamento, armazenagem, streaming, etc) (veja os códigos)	01/12/2026	01/03/2027
NFS-e – Geral	01/10/2026	01/01/2027
NFS-e – Locações e Condomínios	01/12/2026	01/01/2027
NFABI – Venda de Imóveis	01/12/2026	01/03/2027
Simples Nacional – Serviços	01/01/2027	01/01/2027
Simples Nacional – Mercadorias	01/01/2027	01/03/2027
NF-e – Não contribuintes do ICMS	01/12/2026	01/12/2026

NOTAS FISCAIS QUE SERÃO EMITIDAS

NFS-e

NFeABI

Novas atividades tributadas *:*

- *Aluguel P.J.*
- *Aluguel P.F.*
- *Airbnb*
- *Locação de bens móveis*
- *Venda de imóvel P.J.*
- *Venda de imóvel P.F.*



NFS-e DE ALUGUEL – QUEM DEVE EMITIR?

A Imobiliária?

Dentre as atividades tradicionais da imobiliária pelas quais ela cobra a sua Taxa de Administração não está incluída a emissão mensal de notas fiscais.

O Escritório Contábil?

Seja para a P.J. (Holding) ou para a P.F. também não faz parte do rol de atividades tradicionais do escritório a emissão de notas fiscais.

O Proprietário?

Conhecendo a área fiscal tenho a impressão que a emissão para muitos proprietários será inviável devido à complexidade de informações e cálculos exigidos.

Por enquanto a legislação não traz essa definição. Meu entendimento atual é de que isso deverá ser acordado comercialmente entre as partes.

LOCADOR – INÍCIO DA PREPARAÇÃO

A emissão exige organização documental

O locador deverá organizar informações que muitas vezes ficam dispersas entre contrato, imobiliária, administradora e controles financeiros.

a) Dados cadastrais do locador e do locatário.
b) Contrato de locação e identificação do imóvel.
c) Valor do aluguel e data de vencimento.
d) Data e valor efetivamente recebidos.
e) Descontos, condomínio, IPTU e demais valores cobrados.
f) Alíquotas do destino (Estado, Município, União)
g) Percentual de copropriedade, quando houver.
h) Separação entre aluguel comercial e residencial
i) Separar notas fiscais de despesas e serviços contratados

O ideal é que o locador comece a conferir essas informações antes de dezembro, em vez de deixar a organização para o momento da primeira emissão.

NFS-e DE ALUGUEL: SÓ NO PORTAL NACIONAL

A Nota Técnica 007/2026 trouxe a informação de que a emissão de Nota Fiscal de Serviços (NFS-e) para **aluguéis** está em fase de transição e deve ser feita exclusivamente pelo **Portal Nacional da NFS-e**, substituindo documentos municipais.

Os códigos já foram definidos (99.03.01 para Locação de Imóveis e 99.04.01 para Bens Móveis). O sistema nacional está sendo adaptado e o cronograma de liberação será publicado em breve.

Ainda que o sistema municipal tradicional de NFS-e (a prefeitura do seu município) aceite esse tipo de operação essa nota fiscal não será válida. Certifique-se de que está no Portal nacional ao emitir a NF de aluguel.

CÓDIGO DE TRIBUTAÇÃO NACIONAL

A NT 007 esclarece que operações que passaram a ser relevantes para o IBS e a CBS, embora não fossem tradicionalmente documentadas por NFS-e, devem receber códigos próprios no padrão nacional.

Código	Descrição
99.02.01	Operações com Bens Imateriais Não Classificados em Itens Anteriores
99.03.01	Locação de Bens Imóveis
99.03.02	Cessão Onerosa de Bens Imóveis
99.03.03	Arrendamento de Bens Imóveis
99.03.04	Servidão, Cessão de Uso ou de Espaço de Bens Imóveis (quando não caracterizem operações tributáveis pelo ISSQN)
99.03.05	Permissão de Uso ou Direito de Passagem de Bens Imóveis (quando não caracterizem operações tributáveis pelo ISSQN)
99.04.01	Locação de Bens Móveis

Não utilizar o código genérico 99.01.01 quando existir um código específico para a operação.

CAMPOS DE INFORMAÇÕES GERAIS

A NT 007 trouxe orientações e códigos; as versões posteriores detalharam grupos próprios para as locações. A NT 009, por exemplo, trouxe o grupo *gLocacao* e o grupo *gUnidImob*.

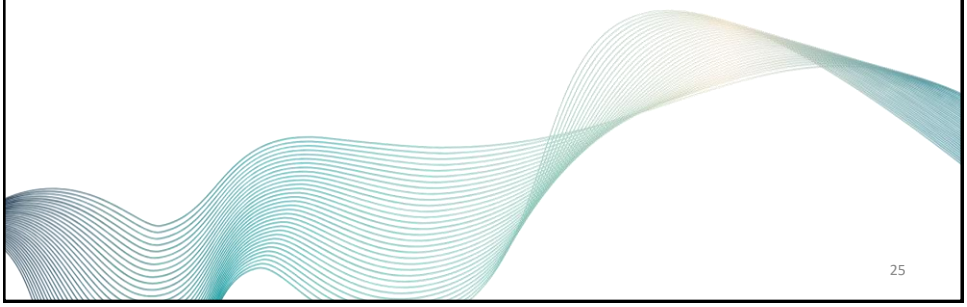
Campo ou informação	O que preencher ou conferir
Emitente / locador	CPF ou CNPJ de quem realiza a locação e está obrigado à emissão
Tomador / locatário	CPF ou CNPJ e identificação do inquilino
Código de tributação nacional	99.03.01 para locação de imóvel
Descrição da operação	Informar que se trata de aluguel de imóvel, indicando a finalidade comercial ou residencial
Endereço do imóvel	Logradouro, número, complemento, bairro, município e demais dados disponíveis.
Inscrição imobiliária fiscal	Código cadastral fornecido pela prefeitura, quando disponível e aplicável
CIB	Código do Cadastro Imobiliário Brasileiro, quando exigido pelo leiaute aplicável
Competência / data da operação	Informações coerentes com o período do aluguel e com o fato gerador aplicável

Campos específicos da locação

A documentação técnica posterior à NT 007 prevê campos próprios para registrar as informações econômicas da operação imobiliária.

Campo técnico	Significado
pCopropriedade	Percentual de copropriedade do locador na operação
vTotOper	Valor total da operação de locação, antes de reduzir o valor pela participação individual do coproprietário
vDescIncondTot	Total de descontos incondicionais, quando houver
vDescCondTot	Total de descontos condicionais, quando houver
dVencOrig	Data de vencimento original do aluguel
gUnidImob	Grupo com informações das unidades imobiliárias envolvidas
inscImobFisc	Inscrição imobiliária fiscal
cCIB	Código do Cadastro Imobiliário Brasileiro
gAjusteBCLocImoveis	Grupo para valores que, atendidas as condições legais, não integram a base de cálculo do IBS e da CBS

EXEMPLOS DE CÁLCULO IBS/CBS



25

EXERCÍCIO LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Calcule o IBS/CBS devido:

- **Aluguel mensal**: R$ 5.000
- **Alíquota padrão IBS + CBS**: 3,39%

RESPOSTAS

- Redutor de alíquota:
- Redutor social:
- Base tributável:
- Imposto mensal:

RESPOSTA - EXERCÍCIO LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Calcule o IBS/CBS devido:

- **Aluguel mensal**: R$ 5.000
- **Alíquota padrão IBS + CBS**: 3,39%

RESPOSTAS

- **Redutor de alíquota**: 70% (tributa-se 11,3% × 30% = 3,39%)
- **Redutor social**: R$ 600
- **Base tributável:** R$ 5.000 − R$ 600 = R$ 4.400
- **Imposto mensal** :R$ 4.400 × 3,39% = **R$ 149,16**

PESSOA FÍSICA
IMÓVEIS – LOCAÇÃO E VENDAS- REFLEXÃO

PONTOS DE ATENÇÃO PARA PROPRIETÁRIO P. FÍSICA

1) Inscrever-se para obtenção do seu CNPJ
2) Emitir a nota fiscal para cada locação ou venda mensalmente
3) Guardar as notas de compra mensalmente
4) Lançar as notas de venda/compra em algum sistema de apuração
5) Fazer as consultas na plataforma para acompanhar os créditos.
6) Controlar os pagamentos para tributar pelo regime de caixa
7) Fazer a apuração de IBS/CBS, gerar a guia e recolher mensalmente.

Você agora passa a ser "uma empresa". Diante de todas essas obrigações você deve considerar a necessidade de buscar o apoio de um escritório contábil para cuidar da sua "empresa".

Fale com a minha equipe (11) 9-6586-49-84 : Isabela

AS ANTÔNIO SERGIO

Antônio Sérgio de Oliveira



QUEM EU SOU

- Filho amado de Deus
- Pai da Isabela e do Jorge
- Amigo, solidário, pisciano
- Feliz e grato pela vida
- Perfil estável



O QUE EU FAÇO

- Coach
- Analista de Perfil Comportamental
- Contador
- Palestrante
- Professor
- Consultor
- Escritor



Conheça o seu treinador



PROPÓSITO

- Meu propósito é aprender e ensinar
- Minha missão é levar alegria e lucidez para as pessoas

PROFESSORANTONIOSERGIO

29

TREINAMENTO TRIBUTAÇÃO DE ALUGUEL PARA CLIENTES

Palestra Reforma Tributária: Imóveis (Venda E Locação)

Para orientar os clientes do escritório contábil e as pessoas físicas enquadradas.

TREINAMENTO NOTAS DE DÉBITO/CRÉDITO E EVENTOS PARA CLIENTES

Guia para Clientes do Escritório Contábil, Faturistas e Financeiro.