

# Reforma Tributária

## Locação de bens imóveis

- ▶ Confira abaixo como a Lei Complementar nº 214/2025 trata o tema da locação de bens imóveis

### IBS e CBS para pessoas físicas

Nas hipóteses de locação as pessoas físicas que realizarem operações com bens imóveis serão consideradas contribuintes do regime regular do IBS e da CBS, desde que no ano-calendário anterior:



- ✓ A receita total ultrapasse 240 mil reais com essas operações; e
- ✓ Tenham mais de três bens imóveis distintos

Caso no mesmo ano-calendário seja ultrapassado 20% de 240 mil reais em aluguel de imóveis, ou seja, caso as locações excedam 288 mil reais no ano, a pessoa física também será considerada contribuinte para fins de incidência do IBS e da CBS

O valor será atualizado pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo

### Tributação para pessoas jurídicas



A pessoa jurídica continuará recolhendo o IRPJ e a CSLL no regime de tributação que optar (lucro real ou presumido), sendo que ao invés do PIS e COFINS, que serão extintos em 2027, haverá o recolhimento da CBS, bem como do IBS:

#### Antes da Reforma Tributária

- IRPJ e CSLL
- PIS e COFINS
- Não há incidência do ISS



- IRPJ e CSLL
- CBS
- IBS

### Locação de curta temporada

O aluguel de curta temporada, com período não superior a 90 dias ininterruptos, por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, será tributado pelas mesmas regras dos serviços de hotelaria, previstas na LC nº 214/2025. Nessa hipótese haverá:



- ✓ Redução das alíquotas do IBS e CBS em 40%
- ✓ Vedação ao aproveitamento de créditos do IBS e da CBS

### Aspectos importantes



- Será concedido um **redutor social** de R\$ 600,00 nas locações residenciais, limitado ao valor do aluguel do mês
- Haverá incidência do IBS e CBS **apenas sobre o valor do aluguel**, não sendo considerados na locação os valores relativos aos tributos e emolumentos incidentes sobre o bem imóvel, bem como as despesas de condomínio

Publicado originalmente no [Checkpoint](#).