



IMPOSTO DE RENDA

Reforma Tributária traz mudanças para locadores

ALUGUÉIS - Confira um guia com as principais mudanças que vão afetar quem possui pelo menos quatro imóveis e obtém renda superior a R\$ 20 mil por mês com as locações

RIO DE JANEIRO
Agência O Globo

Com a entrada em vigor da Reforma Tributária, a partir de 2027, proprietários de imóveis alugados terão de pagar o novo imposto único criado para simplificar o complexo regime de tributação do país. No ano que vem, a medida vai alcançar apenas quem tem quatro

ou mais imóveis alugados - por curta ou longa duração - que obtenha renda superior a R\$ 20 mil por mês com as

No ano que vem, a medida vai alcançar apenas quem tem quatro ou mais imóveis alugados

locações. Agora em 2026, não haverá cobrança de novos impostos sobre locação.

Vale lembrar que sobre a renda de aluguel também incide o Imposto de Renda (IR), quando o contribuinte se encaixa nos critérios para pagá-lo.

Confira a seguir um guia em formato de perguntas e respostas sobre o que vai mudar na tributação da locação de imóveis.

QUANDO O TRIBUTO COMEÇA A SER PAGO?

A Receita definiu que o IVA deverá começar a ser pago em 2027, após um ano de testes em 2026. Neste ano, os "motores" da apuração do novo tributo serão aquecidos: a plataforma de pagamento será lançada e empresas já precisam demonstrar o valor do tributo em notas fiscais, apesar de ainda não estarem sendo cobrados.

Mas, para a pessoa física que se enquadra como contribuinte, a Receita vai lançar novas orientações ainda este ano.

1

QUEM DEVE PAGAR ONOVО IMPOSTO DA REFORMA TRIBUTÁRIA SOBRE LOCAÇÃO?

Quem possui pelo menos quatro imóveis e recebe, ao ano, R\$ 240 mil somados (ou R\$ 20 mil por mês), precisará pagar o IVA, o Imposto Sobre Valor Agregado. Este novo tributo é composto pela CBS (Contribuição Sobre Bens e Serviços), que, faseadamente até 2033, vai substituir o PIS, o Cofins e o IPI, e pelo IBS (Imposto Sobre Bens e Serviços), que vai suceder o ICMS (estadual) e o ISS (municipal). A nova regra tributária também só vai valer para quem

cumprir os dois requisitos. Se uma pessoa física possuir apenas um imóvel em locação pelo valor de R\$ 250 mil anuais, não precisará pagar o novo imposto.

Aqueles que possuem cinco imóveis e, juntos, não somam R\$ 240 mil por ano, também não pagarão o novo tributo.

Mas quem ganha mais de R\$ 288 mil anuais sobre qualquer número de imóveis em locação, seja um ou mais, também precisará pagar o novo imposto.

Charles Gularde, sócio do escritório de contabilidade Contabilizei, lembra que o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), implantado em

2025 pelo Fisco, vai contribuir para a fiscalização sobre o uso das propriedades. O CIB foi apelidado de "CPF dos imóveis", justamente por ter esta finalidade.

"O CIB vai unificar e padronizar informações que antes estavam dispersas em prefeituras, cartórios e Receita Federal, facilitando a fiscalização, aumentando a segurança nas transações e centralizando dados fiscais, geográficos e jurídicos sob um único código, essencial com a Reforma Tributária", diz Gularde, afirmando que, no novo layout do sistema da nota fiscal, haverá um campo para a identificação do imóvel.

2

QUAL SERÁ A ALÍQUOTA DO IMPOSTO?

A alíquota padrão do IVA, para todos os setores da economia, em 2027, será de 1%, com a CBS representando 0,9% e o IBS 0,1%. Essa alíquota vai aumentar até o fim do período de transição da Reforma Tributária, em 2033, quando deve chegar a 27%. Mas, no caso das locações, haverá dois abatimentos. O primeiro deles reduz significativamente o valor final a pagar. Trata-se de um redutor de 70% na alíquota cheia, que leva em conta o fato de o aluguel ser considerado um serviço essencial. Com isso, em 2027, a alíquota será de apenas 0,3%. E no fim do período de transição, de cerca de 8%. Há ainda o chamado "redutor social", uma isenção de R\$ 600 por imóvel no valor do total a ser contabilizado para a cobrança do imposto. Funciona assim: se, por exemplo, o aluguel é de R\$ 7 mil, apenas R\$ 6,4 mil serão considerados para a tributação do novo IVA.

"O governo desenhou a reforma para não ter impacto de perda de arrecadação. Logo, haverá teste de 1% nas notas fiscais em 2026, que é 0,1% de IBS e 0,9% de CBS", afirma Gabriel Stanton, sócio do Souto Corrêa, sobre a fase piloto iniciada este ano.

3

LOCAÇÃO POR TEMPORADA, COMO AIRBNB, TAMBÉM SERÁ TRIBUTADA?

Sim, desde que o contribuinte arrecade, mensalmente, R\$ 20 mil com quatro ou mais imóveis alugados, sejam eles apenas de curta temporada ou também para longa temporada. E, nos imóveis dedicados a este tipo de locação, os descontos no imposto também são menores. Não haverá o redutor social. E o desconto na alíquota, em vez de ser de 70%, será de 40%. Ou seja, em 2027, a alíquota, já com desconto, será de 0,6%. E, ao fim do período de transição da Reforma Tributária, locações por temporada pagarão cerca de 16% de alíquota de imposto.

4

O governo desenhou a reforma para não ter impacto de perda de arrecadação. Logo, haverá teste de 1% nas notas fiscais em 2026, que é 0,1% de IBS e 0,9% de CBS"

GABRIEL STANTON
Sócio do Souto Corrêa

VOU PODER REDUZIR CUSTOS COM IMÓVEL DO IMPOSTO A PAGAR?

Sim. Custos necessários para a existência do imóvel, como IPTU, condomínio, manutenções, reformas e investimentos poderão ser inseridos na base de cálculo para abater as taxas pagas.

"Será preciso justificar que tudo que for ligado à manutenção do imóvel, como pintura, manutenção e tudo que envolve a existência do imóvel como fator de subsistência, posso apresentar como crédito dentro do sistema. Mas isso estará ligado à destinação do imóvel", diz Luiz Eduardo Lucas, sócio de tributos do Martinelli Advogados.

HAVERÁ MULTA SE EU NÃO INFORMAR AO FISCO OS ALUGUÉIS?

De acordo com a Receita, "os efeitos financeiros não são plenos e imediatos para todos em 2026", isto é, as pessoas físicas ainda não devem apurar o recolhimento do IVA este ano. O órgão deve anunciar em 2026 uma fase piloto para que as pessoas físicas informem o IVA em notas fiscais, mas sem a necessidade de pagar o imposto. A partir de julho, as pessoas físicas que sejam contribuintes da CBS e do IBS deverão se inscrever no CNPJ. A Receita frisa que a inscrição no CNPJ não transforma a pessoa física em jurídica, servindo apenas para facilitar a apuração do IBS e da CBS.

6

COMO SERÁ O SISTEMA PARA FAZER A APURAÇÃO DO IMPOSTO?

A apuração será realizada por um sistema que ainda não está visível para o cidadão comum. Empresas já realizam a emissão de documentos fiscais eletrônicos com destaque da CBS e do IBS desde 1º de janeiro, apesar de não precisarem apurar o novo imposto. Através do portal piloto-cbs.tributos.gov.br é possível simular os cálculos dos tributos sobre aluguéis, mas ainda não é possível acessar a parte de apurações realizadas, de resarcimento e de transferências.

7

COMO FICA O IMPOSTO DE RENDA SOBRE ALUGUÉIS?

A apuração do IR é independente do IVA, logo, segue a mesma sistemática de sempre. Como o aluguel não é uma receita tributada na fonte, o contribuinte precisa pagar o Carnê-Leão, boleto emitido pela plataforma da Receita em que é possível prestar as informações e calcular, automaticamente, o valor devido de imposto sobre o aluguel. A cobrança é progressiva, seguindo a seguinte tabela. Vale lembrar que haverá isenções adicionais para quem tem renda só de aluguel de até R\$ 5 mil. E pode mudar também a tributação para a altíssima renda (quem ganha acima de R\$ 60 mil por mês). Entenda mais a seguir.

ANÔVA ISENÇÃO DE IR PARA QUEM GANHA ATÉ R\$ 5 MIL TAMBÉM VALE PARA ALUGUÉIS?

A partir de 2026, quem ganha até R\$ 5 mil por mês está isento da cobrança de Imposto de Renda. Para quem ganha até R\$ 7.350, haverá uma redução gradual na cobrança. Mas note que esta isenção tem como parâmetro a soma de todos os rendimentos do contribuinte. Ou seja, se o aluguel é menor do que R\$ 5 mil mas o contribuinte tem uma outra fonte de renda (salário ou outros) que, somados à locação, superam este valor, ele não ficará isento. Esse ajuste de contas será feito na declaração de Imposto de Renda de 2027.

9

ANÔVA ALÍQUOTA MÍNIMA DE IR PARA CONTRIBUINTES DE ALTÍSSIMA RENDA TAMBÉM VAI INCIDIR SOBRE O IR? COMO VAI FUNCIONAR?

Para compensar a isenção de Imposto de Renda para quem ganha abaixo de R\$ 5 mil, o governo criou uma nova alíquota de IR para os contribuintes de altíssima renda, com ganhos anuais acima de R\$ 600 mil. Não se trata necessariamente de uma cobrança adicional, mas de um patamar mínimo de imposto que este contribuinte terá de recolher caso já não tenha esse desconto de IR no seu salário ou em outros ganhos.

A alíquota mínima começa em 2,5% e chega a 10% para quem ganha mais de R\$ 1,2 milhão por ano. O aluguel já tem recolhimento na fonte, via carnê-leão. Mas o valor dos aluguéis recebidos pelo contribuinte será somado às suas demais rendas para checar se é necessário um recolhimento adicional para cumprir a alíquota mínima de IR da alta renda. Da mesma forma, o IR sobre o aluguel recolhido no carnê-leão será considerado neste acerto de contas da alíquota mínima.

10

O CIB vai unificar e padronizar informações que antes estavam dispersas em prefeituras, cartórios e Receita Federal, facilitando a fiscalização e aumentando a segurança nas transações"

CHARLES GULARTE
Sócio do escritório Contabilizei

