



**CONGRESSO
DO NOROESTE PAULISTA
DE ESTUDOS TRIBUTÁRIOS:**
PROFESSOR PAULO DE BARROS CARVALHO

Tributação da Locação de Imóveis de pessoas Físicas: do IR ao IBS e a CBS

Túlio Terceiro Neto Parente

Três perguntas orientam a análise



O roteiro da apresentação em três perguntas essenciais.

01

REFERÊNCIA INTERNACIONAL



Como a locação é tratada
nos principais sistemas
internacionais?

02

OPÇÃO BRASILEIRA



Qual foi a opção adotada
pelo Brasil — e como
funciona o novo regime?

03

EFEITOS



Quais efeitos essa
escolha pode produzir?

A comparação entre pessoa física e jurídica muda

A Reforma amplia as variáveis que precisam ser consideradas na escolha da estrutura.

ANTES

A comparação estava concentrada na tributação da renda.



PESSOA FÍSICA

IRPF
até 27,5%



PESSOA JURÍDICA

IRPJ

CSLL

PIS/Cofins

versus

ANTES

REFORMA

CARGA
GLOBAL

COM IBS E CBS (NOVO CENÁRIO)

A comparação passa a considerar a carga global



PESSOA FÍSICA
CONTRIBUINTE

IRPF

IBS

CBS



PESSOA JURÍDICA

IRPJ

CSLL

IBS

CBS



Tributação da
distribuição

versus

A alíquota sobre a renda era o
principal elemento da comparação.

A análise passa a considerar **toda a carga tributária**
da locação até alcançar o proprietário ou, no caso
da PJ, o sócio.

TRIBUTAÇÃO DO ALUGUEL PELO IRPF

O IRPF incide sobre o **rendimento** da locação.

COMO SE CALCULA



DESPESAS QUE PODEM SER EXCLUÍDAS DA BASE DE CÁLCULO

- Impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o imóvel, quando suportados pelo locador (ex.: IPTU).
- Despesas de cobrança ou recebimento do aluguel.
- Despesas de condomínio quando suportadas pelo locador.

TRIBUTAÇÃO PELA ALÍQUOTA PROGRESSIVA

REGRAS VIGENTES A PARTIR DE JANEIRO DE 2026

(Lei nº 15.270/2025)

 ISENÇÃO	Até R\$ 5.000/mês Redução que pode zerar o imposto.
 REDUÇÃO DECRESCENTE	De R\$ 5.000,01 a R\$ 7.350/mês Há redução do imposto, de forma decrescente.
 SEM REDUÇÃO ADICIONAL	Acima de R\$ 7.350/mês Aplica-se integralmente a tabela progressiva, sem redução adicional.



O IRPF incide sobre o rendimento da locação, após as exclusões legalmente admitidas — e não sobre o resultado econômico da operação.



Como outros países tributam a locação?

A locação é um dos pontos em que o IVA tradicional **encontra maior dificuldade de aplicação.**

CENÁRIO NOS PRINCIPAIS SISTEMAS

	 UNIÃO EUROPEIA	 REINO UNIDO	 AUSTRÁLIA	 NOVA ZELÂNDIA	 CANADÁ
LOCAÇÃO COMERCIAL	ISENTA , com opção pela tributação.	ISENTA , com opção pela tributação.	TRIBUTADA.	TRIBUTADA.	EM GERAL, TRIBUTADA.
LOCAÇÃO RESIDENCIAL	EM GERAL, NÃO TRIBUTADA.	EM GERAL, NÃO TRIBUTADA.	EM GERAL, NÃO TRIBUTADA.	EM GERAL, NÃO TRIBUTADA.	EM GERAL, NÃO TRIBUTADA.

O QUE EXPLICA ESSA TENDÊNCIA?



LOCAÇÃO COMERCIAL

- Relação empresarial (**B2B**).
- O locatário **toma crédito** do IVA.
- O crédito tende a **neutralizar o imposto** ao longo da cadeia.



LOCAÇÃO RESIDENCIAL

- Locatário é o **consumidor final**.
- Não há direito a **crédito**.
- O IVA **vira custo**.
- Pode **encarecer a moradia**.



A experiência internacional revela uma tendência:
locações comerciais tendem a ser tributadas; locações residenciais, não.

Como será tributada a locação pelo IBS e pela CBS?

A locação possui regime específico,
com **redução de 70%** da alíquota-padrão.



ALÍQUOTA NA LOCAÇÃO

Alíquota-padrão
estimada

28%



Alíquota efetiva
na locação

8,4%

$$28\% \times 30\% = 8,4\%$$



Redução de 70%
aplicável às alíquotas
do IBS e da CBS na
locação, cessão onerosa
e arrendamento.



BASE DE CÁLCULO

Valor do aluguel,
com as exclusões
legalmente admitidas:

- ✓ tributos e emolumentos incidentes sobre o imóvel;
- ✓ despesas de cobrança e recebimento;
- ✓ despesas de condomínio.



MOMENTO



IBS e CBS são
devidos a cada
pagamento do aluguel.



LOCAÇÃO RESIDENCIAL



Redutor social de

R\$ 600/mês

por imóvel.

Limitação à base de cálculo.



CRÉDITOS DO LOCATÁRIO



No regime regular,
há apropriação de créditos
vinculados à atividade.

Por que a locação exige um regime específico?



A locação **não reproduz** a lógica econômica de uma cadeia produtiva.



Não há **processo produtivo** típico nem consumo relevante de insumos.



A receita decorre da **cessão temporária** do uso de um ativo de capital já constituído.



A geração ordinária de créditos tende a ser **menor** que em atividades produtivas ou comerciais.



Risco

Aplicar integralmente a lógica do débito e crédito pode **superdimensionar** a tributação da locação.



Função do regime específico

Ajustar a incidência à **estrutura econômica própria** da atividade.

Quando a pessoa física entra no IBS e na CBS

Nem todo locador pessoa física será contribuinte

Critérios cumulativos

Ambos os critérios devem ser atendidos



Observação: no caso de copropriedade, o imóvel será considerado uma unidade para cada um dos proprietários e a receita é atribuída proporcionalmente.



LOCAÇÃO POR TEMPORADA

- ✓ Até **90 dias** ininterruptos.
- ✓ No regime regular, aplica-se o tratamento da hotelaria.
- ✓ As operações entram nos limites de enquadramento.



PARTES RELACIONADAS E COMODATO

- ✓ Locações devem observar **valor de mercado**.
- ✓ Comodato com partes relacionadas **pode ser tributado**.
- ✓ Gratuidade ou valor inferior ao mercado **não afastam a incidência**.



CNPJ E DOCUMENTO FISCAL

- ✓ Obrigatórios para pessoa física contribuinte ou responsável.



Efeitos a partir de **1º.1.2027**.

- ✓ O CNPJ é apenas cadastral: não transforma a pessoa física em pessoa jurídica.



CONTRATOS ANTERIORES

- ✓ Contratos comerciais firmados até a publicação da LC 214 podem permanecer sujeitos à tributação de **3,65%** pelo prazo original do contrato.
- ✓ Nos contratos residenciais, até **31.12.2028**, o que ocorrer primeiro.

PF x PJ: quando a estrutura societária ainda faz diferença

Simulação com IBS/CBS e tributação de dividendos



4 imóveis comerciais



PF contribuinte de IBS/CBS



sem créditos



IBS/CBS efetivo ilustrativo: 8,4%



distribuição integral

CENÁRIO A R\$ 400 mil/ano

com 10% sobre dividendos

distribuição anual: R\$ 369 mil

premissa de incidência da tributação da distribuição de altas rendas (contribuinte de alta renda)



PESSOA FÍSICA

Carga efetiva

33,2%

IRPF	R\$ 99.095
------	------------

IBS/CBS (8,4%)	R\$ 33.600
----------------	------------

Carga total	R\$ 132.695
-------------	-------------



PJ LUCRO PRESUMIDO

Carga efetiva

25,3%

IRPJ + CSLL	R\$ 30.720
-------------	------------

Dividendos (10%)	R\$ 36.928
------------------	------------

IBS/CBS (8,4%)	R\$ 33.600
----------------	------------

Carga total	R\$ 131.248
-------------	-------------



PESSOA FÍSICA

Carga efetiva

34,5%

IRPF	R\$ 209.095
------	-------------

IBS/CBS (8,4%)	R\$ 67.200
----------------	------------

Carga total	R\$ 276.295
-------------	-------------



PJ LUCRO PRESUMIDO

Carga efetiva

25,5%

IRPJ + CSLL	R\$ 63.040
-------------	------------

Dividendos (10%)	R\$ 73.696
------------------	------------

IBS/CBS (8,4%)	R\$ 67.200
----------------	------------

Carga total	R\$ 203.936
-------------	-------------



Economia estimada com PJ:
R\$ 31 mil/ano



Economia estimada com PJ:
R\$ 72 mil/ano



Mesmo com a tributação dos dividendos, a PJ permanece mais eficiente nos dois cenários simulados.

PF não contribuinte x PJ no lucro presumido

Receita bruta anual de R\$ 800 mil | 2 imóveis comerciais



PF fora do IBS/CBS



sem créditos



distribuição integral



10% sobre distribuição considerados na PJ



PESSOA FÍSICA NÃO CONTRIBUINTE

2 imóveis → não há
enquadramento no IBS/CBS

IRPF:	R\$ 209.095
-------	-------------

IBS/CBS:	R\$ 0
----------	-------

CARGA TOTAL:	R\$ 209.095
--------------	--------------------

CARGA EFETIVA:	26,1%
----------------	--------------



CONFORMIDADE: **MENOR**



PJ NO LUCRO PRESUMIDO

tributação recorrente
+ distribuição

IRPJ + CSLL:	R\$ 63.040
--------------	------------

IBS/CBS:	R\$ 67.200
----------	------------

Distribuição 10%:	R\$ 73.696
-------------------	------------

CARGA TOTAL:	R\$ 203.936
--------------	--------------------

CARGA EFETIVA:	25,5%
----------------	--------------



CONFORMIDADE: **MAIOR**



VANTAGEM NOMINAL DA PJ: **R\$ 5,2 mil/ano**



A pequena economia tributária da PJ pode ser consumida pelo custo de conformidade da estrutura societária.

Contabilidade, obrigações fiscais e manutenção da PJ podem neutralizar a vantagem nominal de apenas R\$ 5,2 mil por ano.

O que a opção brasileira pode produzir?

Quatro efeitos que merecem atenção



01

MAIOR CARGA PARA A PESSOA FÍSICA

Antes: IRPF

Com o novo regime: **IRPF + IBS + CBS** para quem estiver sujeito ao IBS/CBS.



02

TRIBUTAÇÃO DA LOCAÇÃO RESIDENCIAL

O Brasil se afasta da tendência observada nos sistemas comparados: a **locação residencial também é alcançada pelo IVA.**



03

ALÍQUOTA REDUZIDA, MAS MAIOR COMPLEXIDADE

A redução da alíquota vem acompanhada de regras próprias de **enquadramento, redutor social e novas obrigações formais.**



04

POSSÍVEL PRESSÃO SOBRE O ALUGUEL RESIDENCIAL

Sem crédito para o locatário, o IBS/CBS **pode ser incorporado, ao menos em parte, ao preço da locação.**

Muito obrigado!

CONTATOS



tparente@rivittidias.com.br



Instagram: **tulioparente**



LinkedIn: **/tulioparente**