

ARTIGO TÉCNICO · REFORMA TRIBUTÁRIA

A Locação de Imóveis por Pessoa Física na Reforma Tributária: Requisitos, Controvérsias e Impactos Práticos do Regime do Art. 251 da LC nº 214/2025

Uma análise técnica sobre os novos critérios de sujeição passiva do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) incidentes sobre a locação imobiliária realizada por pessoas físicas — incluindo a equiparação da locação residencial de curta duração aos serviços de hotelaria e o redutor social — à luz da Lei Complementar nº 214/2025, do Decreto nº 12.955/2026 e da Resolução do Comitê Gestor do Imposto sobre Bens e Serviços (CGIBS) nº 6/2026.

A Reforma Tributária do consumo, instituída pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e regulamentada pela Lei Complementar (LC) nº 214, de 16 de janeiro de 2025, promoveu uma das mudanças mais relevantes já verificadas na tributação da atividade imobiliária exercida por pessoas físicas no Brasil. O art. 251 da LC nº 214/2025, posteriormente disciplinado pelo Decreto nº 12.955, de 29 de abril de 2026 (que regulamenta a CBS), e pela Resolução do Comitê Gestor do Imposto sobre Bens e Serviços (CGIBS) nº 6, de 30 de abril de 2026 (que disciplina o IBS), estabeleceu que a locação de imóveis por pessoa física pode deixar de ser tratada como simples administração de patrimônio pessoal para configurar, em determinadas hipóteses, verdadeira atividade econômica sujeita ao regime regular do IBS e da CBS.

Este artigo tem por objetivo apresentar, de forma técnica e didática, os critérios legais de enquadramento, os pontos de maior controvérsia doutrinária e as consequências práticas desse novo regime para os proprietários de imóveis destinados à locação, cessão onerosa ou arrendamento.

Registre-se, desde logo, que o presente estudo não tem a pretensão de esgotar a matéria. A Reforma Tributária encontra-se em fase de transição, com implantação gradual e ainda não integralmente concluída, e permanece sujeita a regulamentações complementares, atos conjuntos da Receita Federal do Brasil (RFB) e do Comitê Gestor do Imposto sobre Bens e Serviços (CGIBS), bem como à consolidação de entendimentos administrativos e jurisprudenciais que somente se formarão ao longo dos próximos anos. O Grupo Pimentel acompanhará essa evolução normativa e manterá este material atualizado periodicamente, à medida que novos atos regulamentares, soluções de consulta ou precedentes venham a esclarecer os pontos ainda em aberto.



André Pimentel

Contador (CRC-TC-SP nº 267.083/O-6) · Sócio do Grupo Pimentel

Pimentel Contadores e Associados · P&C Negócios Empresariais · Casa Verde, São Paulo/SP



1. O Regime Não Alcança Toda e Qualquer Locação

É comum encontrar-se a afirmação, difundida de forma imprecisa, de que *“toda locação de imóvel passará a ser tributada pelo IBS e pela CBS”*. Essa leitura não corresponde ao texto legal.

O art. 251, § 1º, inciso I, da LC nº 214/2025 estabelece dois requisitos cumulativos — unidos pelo conectivo “e” — para que a pessoa física seja considerada contribuinte do regime regular em razão de operações de locação, cessão onerosa ou arrendamento:

LC Nº 214/2025 — ART. 251, § 1º, I

“I - locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel, desde que, no ano-calendário anterior:
a) a receita total com essas operações exceda R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais); e b) tenham por objeto mais de 3 (três) bens imóveis distintos;”

Como o dispositivo emprega a conjunção aditiva “e”, os dois requisitos — receita e quantidade de imóveis — devem estar simultaneamente presentes para que se configure a sujeição passiva. A ausência de qualquer um deles afasta o enquadramento no regime regular para essa hipótese específica.

Receita anual com locações	Nº de imóveis distintos	Contribuinte do IBS/CBS?
R\$ 500.000,00	1	Não
R\$ 500.000,00	3	Não
R\$ 500.000,00	4	Sim
R\$ 200.000,00	20	Não
R\$ 240.001,00	4	Sim

2. A Racionalidade do Legislador: Patrimônio Pessoal x Atividade Econômica

O critério legal buscou distinguir dois perfis de proprietário:

2.1. O investidor patrimonial

Trata-se da pessoa física que possui um número reduzido de imóveis destinados à geração de renda — um apartamento herdado, uma sala comercial, um imóvel de veraneio — e que, ainda que perceba valores elevados de aluguel, permanece na esfera da simples administração do próprio patrimônio, sem caracterizar organização empresarial.



2.2. O explorador profissional da atividade imobiliária

Já a pessoa física que detém uma pluralidade relevante de imóveis — diversos apartamentos, salas comerciais, galpões — adquiridos e geridos para geração contínua e organizada de receita, aproxima-se, do ponto de vista econômico, do exercício de atividade empresarial, ainda que não estruturada sob a forma de pessoa jurídica. É esse contribuinte que o legislador pretendeu submeter ao regime regular.

3. O Critério Legal e a Controvérsia sobre Isonomia e Capacidade Contributiva

O critério objetivo escolhido pelo legislador — receita superior a R\$ 240.000,00 combinada com mais de três imóveis distintos — é passível de crítica técnica relevante, por não refletir, em todas as hipóteses, a real dimensão econômica da atividade exercida.

Exemplo A — Pessoa física proprietária de um único shopping center, com aluguel mensal de R\$ 400.000,00 (receita anual de R\$ 4.800.000,00): não se enquadra como contribuinte, por possuir apenas um imóvel. **Exemplo B** — Pessoa física proprietária de quatro kitnets, com aluguel de R\$ 6.000,00 cada (receita anual de R\$ 288.000,00): enquadra-se como contribuinte, por superar simultaneamente os dois requisitos legais.

A comparação evidencia que o critério legal mede a quantidade de matrículas envolvidas, e não, propriamente, a capacidade econômica do contribuinte. Essa constatação reacende a discussão sobre a compatibilidade do critério com o art. 145, § 1º, da Constituição Federal de 1988 (CF/88), segundo o qual, sempre que possível, os impostos devem ter caráter pessoal e ser graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte.

Tende-se a projetar esse debate como um dos principais focos de discussão doutrinária e, possivelmente, contenciosa nos próximos anos, sobretudo em situações-limite em que o critério quantitativo produzir resultados manifestamente incompatíveis com a efetiva capacidade contributiva do proprietário.

4. O Conceito Indeterminado de “Imóveis Distintos”

A legislação não define, de forma expressa, o que se deve entender por “*mais de três bens imóveis distintos*”, o que abre margem a diferentes leituras, ainda pendentes de consolidação administrativa e jurisprudencial:

- Critério da matrícula individual: cada matrícula no Registro de Imóveis corresponderia a um imóvel distinto — leitura que tende a prevalecer por oferecer maior objetividade e segurança na aplicação da norma;
- Critério da matrícula única sobre múltiplas unidades: um edifício com dezenas de unidades autônomas, mas registrado sob matrícula-mãe única, poderia, em tese, ser considerado um único imóvel para fins do art. 251;
- Critério das frações ideais em condomínio: unidades autônomas de um condomínio edilício, cada qual com matrícula própria, seriam consideradas imóveis distintos entre si.



Até que sobrevenha regulamentação complementar mais detalhada ou orientação consolidada da Administração Tributária e dos tribunais, recomenda-se cautela na análise caso a caso, especialmente para proprietários de empreendimentos com estrutura registral não convencional.

5. O Enquadramento Superveniente Dentro do Próprio Ano-Calendário

O § 2º do art. 251 da LC nº 214/2025 prevê hipóteses em que a pessoa física passa a ser considerada contribuinte do regime regular ainda no curso do próprio ano-calendário, sem necessidade de aguardar o exercício seguinte:

LC Nº 214/2025 — ART. 251, § 2º

“Também será considerada contribuinte do regime regular do IBS e da CBS no próprio ano calendário, a pessoa física de que trata o caput do § 1º deste artigo, em relação às seguintes operações: I - a alienação ou cessão de direitos de imóveis que exceda os limites previstos nos incisos II e III do § 1º deste artigo; e II - a locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel em valor que exceda em 20% (vinte por cento) o limite previsto na alínea ‘a’ do inciso I do § 1º deste artigo.”

O Decreto nº 12.955/2026 e a Resolução CGIBS nº 6/2026 (ambos no art. 382) detalharam esse mecanismo de forma mais precisa, distinguindo três situações de enquadramento superveniente:

1. Alienação ou cessão de direitos reais sobre mais de três imóveis distintos (hipótese do inciso II do caput): o enquadramento ocorre a partir da quarta operação realizada no próprio ano-calendário, inclusive;
2. Alienação de imóvel construído pelo próprio alienante nos cinco anos anteriores (hipótese do inciso III do caput): o enquadramento ocorre a partir da segunda operação realizada no próprio ano-calendário, inclusive;
3. Locação, cessão onerosa ou arrendamento que ultrapasse em 20% o limite de receita (R\$ 240.000,00, hipótese da alínea “a” do inciso I do caput): o enquadramento ocorre quando a receita ultrapassar R\$ 288.000,00, desde que também observada a exigência de mais de três imóveis distintos (alínea “b” do mesmo inciso).

Exemplo prático — No ano-calendário anterior, contribuinte auferiu R\$ 180.000,00 com locação de quatro imóveis e não se enquadrou como contribuinte. No ano-calendário corrente, a receita atinge R\$ 295.000,00, superando o patamar de R\$ 288.000,00 (20% acima de R\$ 240.000,00). Como o contribuinte mantém mais de três imóveis distintos, ele passa a ser considerado contribuinte do regime regular ainda dentro do mesmo ano-calendário, a partir do momento em que a receita ultrapassa esse limite.



É importante destacar — ponto muitas vezes negligenciado em análises superficiais — que não basta a superação do percentual de 20%: a regulamentação exige, de forma expressa, a manutenção simultânea da condição de mais de três imóveis distintos. Um contribuinte com receita elevada, mas com apenas dois ou três imóveis locados, não se enquadra por essa via.

5.1. A regra dos cinco anos aplica-se apenas às hipóteses de alienação

Merece atenção especial uma distinção técnica que a redação do Decreto nº 12.955/2026 e da Resolução CGIBS nº 6/2026 deixa clara, mas que pode passar despercebida numa leitura apressada. O § 2º do art. 382 de ambos os atos regulamentares estabelece que, “para fins do disposto no inciso II do caput e no inciso I do § 1º”, os imóveis devem estar no patrimônio do contribuinte há menos de cinco anos, contados da aquisição.

Essa exigência temporal está circunscrita exclusivamente às hipóteses de alienação ou cessão de direitos reais sobre imóveis (inciso II do caput e inciso I do § 1º, ambos relativos a alienação). Ela não se aplica à hipótese de locação, cessão onerosa ou arrendamento (inciso I do caput e inciso III do § 1º). Trata-se, portanto, de institutos jurídicos distintos — locação e alienação — que não devem ser confundidos na aplicação prática do regime, sob pena de erro relevante na apuração da sujeição passiva.

6. Locação Residencial de Curta Duração: A Equiparação aos Serviços de Hotelaria

Um dos pontos de maior relevância prática do novo regime — e que frequentemente escapa a análises menos detalhadas — é o tratamento diferenciado conferido à locação residencial de curta duração. O art. 253 da LC nº 214/2025 estabelece que a **locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel residencial**, por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, **com período não superior a 90 (noventa) dias ininterruptos, não se submete às regras gerais de locação do Capítulo V**, mas sim às mesmas regras aplicáveis aos serviços de hotelaria.

LC Nº 214/2025 — ART. 253

“A locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel residencial por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, com período não superior a 90 (noventa) dias ininterruptos, serão tributados de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos serviços de hotelaria (...)”

O Decreto nº 12.955/2026 e a Resolução CGIBS nº 6/2026 reproduzem essa regra no art. 410, esclarecendo, em seu § 1º, que são consideradas contribuintes sujeitas ao regime regular, para esse fim específico, as pessoas físicas que atendam aos critérios de enquadramento do art. 382 (correspondente ao art. 251 da LC nº 214/2025, já examinado nas seções anteriores). O § 2º do mesmo artigo acrescenta que, identificada essa condição, o fornecedor — isto é, o **proprietário ou locador — deverá emitir o documento fiscal relativo à operação.**



6.1. Por que a distinção temporal importa: locação x hospedagem

A lógica subjacente ao art. 253 aproxima-se de um critério já conhecido em outras searas do Direito e da fiscalização municipal: locações de curtíssima duração, voltadas a hóspedes em caráter transitório — típicas de plataformas de aluguel por temporada —, tendem a se aproximar, do ponto de vista econômico e negocial, da prestação de serviços de hospedagem, e não da locação residencial tradicional, destinada à moradia estável do locatário. O legislador optou por um critério objetivo e de fácil verificação — o prazo de 90 dias ininterruptos — para operar essa distinção, evitando controvérsias sobre a “real natureza” de cada contrato.

6.2. Reflexos na alíquota: por que a equiparação pode significar carga tributária mais elevada

A equiparação ao regime de hotelaria não é apenas uma questão de forma: ela determina a alíquota efetivamente aplicável à operação, com impacto direto e potencialmente significativo na carga tributária do proprietário.

A locação residencial submetida às regras gerais do Capítulo V goza de uma redução expressiva de alíquota, nos termos do parágrafo único do art. 261 da LC nº 214/2025:

LC Nº 214/2025 — ART. 261, PARÁGRAFO ÚNICO

“As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis ficam reduzidas em 70% (setenta por cento).”

Já as operações submetidas ao Capítulo VII da LC nº 214/2025 — que disciplina bares, restaurantes, hotelaria, parques de diversão e parques temáticos, transporte coletivo de passageiros e agências de turismo — recebem redução de alíquota substancialmente menor:

LC Nº 214/2025 — ART. 275

“As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de que trata este Capítulo ficam reduzidas em 40% (quarenta por cento).”

Como a locação residencial de curta duração é tributada “de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos serviços de hotelaria” (art. 253 da LC nº 214/2025 e art. 410 dos atos regulamentares), a leitura sistêmica mais consistente é a de que essa operação deixa de se submeter à redução de 70% prevista para a locação em geral e passa a se submeter à redução de 40% aplicável às atividades do Capítulo VII — o que resulta, na prática, em carga tributária de IBS e CBS mais elevada sobre a locação de curta duração do que sobre a locação padrão.



Operação	Redução de alí- quota	Base legal
Locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóveis (regra geral)	70%	Art. 261, parágrafo único, LC nº 214/2025
Locação residencial de curta duração (até 90 dias), equiparada a hotelaria	40%	Art. 275, LC nº 214/2025
Serviços de hotelaria, bares, restaurantes, parques e turismo em geral	40%	Art. 275, LC nº 214/2025

Esse ponto assume especial relevância para proprietários que exploram imóveis por meio de plataformas de aluguel por temporada: a decisão sobre a duração dos contratos ofertados — **acima ou abaixo do marco de 90 dias ininterruptos** — deixa de ser uma escolha meramente operacional e passa a ter consequência tributária direta e mensurável.

6.3. A locação de curta duração também conta para o enquadramento como contribuinte

Outro aspecto de grande relevância prática, expressamente previsto no art. 361 do Decreto nº 12.955/2026 e da Resolução CGIBS nº 6/2026, é que as receitas e operações de locação residencial de curta duração não ficam à margem dos critérios de enquadramento do art. 382 (art. 251 da LC): elas devem ser incluídas nos limites de receita e quantidade de imóveis de que tratam o inciso I do caput e o inciso III do § 1º do art. 382 — isto é, no cômputo do limite de R\$ 240.000,00, da contagem de mais de três imóveis distintos e do gatilho de 20% para enquadramento superveniente no próprio ano-calendário, já examinados na Seção 5 deste artigo.

Em outras palavras, o proprietário que aluga imóveis tanto em contratos de longo prazo quanto por temporada deve somar todas essas receitas para fins de verificação do enquadramento como contribuinte do regime regular, ainda que, uma vez enquadrado, as operações de curta duração sejam tributadas por regra de alíquota distinta (a de hotelaria) das operações de longo prazo (a de locação padrão).

7. O Redutor Social na Locação Residencial

A LC nº 214/2025 instituiu, na Subseção III do Capítulo V, um mecanismo específico de desoneração voltado à locação residencial: o denominado redutor social. Trata-se de valor fixo que pode ser deduzido diretamente da base de cálculo do IBS e da CBS, reduzindo o montante sobre o qual incidem os tributos antes mesmo da aplicação da alíquota.

LC Nº 214/2025 — ART. 260 (redação dada pela LC Nº 227/2026)

“Na operação de locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel para uso residencial realizada por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, poderá ser deduzido da base de cálculo do IBS e da CBS redutor social no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais), por mês, por bem imóvel, até o limite do valor da base de cálculo.

Parágrafo único. O valor do redutor social previsto no caput deste artigo será atualizado mensalmente a partir da data de publicação desta Lei Complementar pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) ou por outro índice que vier a substituí-lo.”



O Decreto nº 12.955/2026 e a Resolução CGIBS nº 6/2026 detalham, nos arts. 377 e 378, três regras operacionais relevantes para a correta aplicação do redutor social:

- Cálculo proporcional por período: quando o fornecimento se referir a período distinto do mensal (por exemplo, uma locação que se inicia ou se encerra no meio do mês), o valor de R\$ 600,00 deverá ser calculado proporcionalmente ao período efetivamente considerado;
- Atualização monetária: o valor do redutor social é atualizado mensalmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ou por índice que vier a substituí-lo, e divulgado por ato conjunto da Receita Federal do Brasil (RFB) e do Comitê Gestor do Imposto sobre Bens e Serviços (CGIBS);
- Proporcionalidade em imóveis de uso misto: quando o imóvel for utilizado simultaneamente para fins residenciais e não residenciais, o redutor social será aplicado proporcionalmente à área de uso residencial, conforme parâmetros da legislação municipal aplicável.

Do ponto de vista prático, **o redutor social funciona como uma espécie de “faixa de isenção parcial”** mensal por imóvel: uma locação residencial cuja base de cálculo mensal seja igual ou inferior a R\$ 600,00 pode, em tese, ter a integralidade da base de cálculo do IBS e da CBS neutralizada pelo redutor, restando tributado apenas o valor excedente a esse patamar, quando houver.

7.1. Uma questão interpretativa em aberto: o redutor social se aplica à locação de curta duração equiparada a hotelaria?

Há, na leitura sistemática do Capítulo V, uma questão que ainda demanda esclarecimento por parte da Administração Tributária e que, na avaliação deste escritório, merece acompanhamento atento pelos proprietários que atuam com locação por temporada. O art. 260 da LC nº 214/2025 e o art. 377 dos atos regulamentares **condicionam o redutor social à operação de locação “para uso residencial”** realizada no âmbito do regime regular — regra situada na Subseção III do Capítulo V, que disciplina a locação em sua modalidade padrão.

Ocorre que, como visto na Seção 6 deste artigo, a locação residencial de até 90 dias ininterruptos é, por força do art. 253 da LC nº 214/2025 e do art. 410 dos atos regulamentares, tributada “de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos serviços de hotelaria” — regime situado no Capítulo VII, e não na Subseção III do Capítulo V. Há, portanto, argumento textual relevante no sentido de que a operação equiparada a hotelaria migraria também para as regras de base de cálculo e alíquota do Capítulo VII, **afastando-se, nessa hipótese, tanto a redução de 70% do art. 261 quanto o próprio redutor social do art. 260** — ambos redigidos especificamente para a locação em sua modalidade padrão.

Até que sobrevenha manifestação expressa da Receita Federal do Brasil (RFB), do CGIBS ou consolidação jurisprudencial sobre o tema, recomenda-se que os proprietários que operam com locações de curta duração não presumam automaticamente a aplicação do redutor social a essas operações, avaliando cada caso com o apoio de assessoria contábil especializada.



8. Consequências Práticas do Enquadramento como Contribuinte

Uma vez enquadrada nas hipóteses do art. 251, a pessoa física passa a integrar o regime regular do IBS e da CBS relativamente às operações imobiliárias, o que implica, entre outras consequências:

- sujeição ao regime específico de tributação de bens imóveis previsto no Capítulo V da LC nº 214/2025;
- **emissão de documento fiscal, quando exigido pela regulamentação aplicável;**
- apuração periódica do IBS e da CBS incidentes sobre as operações de locação, cessão onerosa ou arrendamento;
- ****possibilidade** de apropriação de créditos de IBS e CBS nas hipóteses e limites previstos na legislação de regência;
- manutenção paralela da tributação pelo Imposto de Renda de Pessoa Física (IRPF) sobre os rendimentos de aluguel, já que o novo regime incide sobre o consumo, e não substitui a tributação da renda.

****Créditos Tributários de IBS e CBS: a Recuperação de Despesas na Locação por Temporada**

Um dos aspectos de maior relevância prática da Reforma Tributária é a **possibilidade de recuperação**, ainda que parcial, dos tributos incidentes sobre despesas vinculadas à atividade explorada. Tanto pessoas jurídicas quanto pessoas físicas enquadradas como contribuintes do regime regular do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) **podem, observados os requisitos legais, apropriar-se de créditos tributários, os quais operam como dedução do montante devido a título desses tributos.**

No caso específico do proprietário que explora imóveis por meio de locação de temporada, inserem-se nessa sistemática, entre outras, as despesas relativas a:

- **mobiliário e itens de decoração;**
- **materiais de construção e reforma dos imóveis;**
- **produtos de limpeza;**
- **enxoval e utensílios de cozinha;**
- **consumo de energia elétrica, água, internet e esgotamento sanitário.**

A organização dessas despesas sob a estrutura de uma pessoa jurídica tende a facilitar substancialmente a apropriação dos créditos, na medida em que permite concentrar a documentação fiscal — com a exigência de nota fiscal para cada aquisição — em um único Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), racionalizando o controle e a apuração dos créditos de IBS e CBS a compensar.

Segundo estimativas gerais de mercado, essa organização documental poderia reduzir a alíquota efetiva de consumo — hipoteticamente estimada em torno de 16,5% — para um patamar próximo de 14%. Tais números têm caráter meramente ilustrativo e dependem das características de cada operação, não configurando garantia de resultado.



Um ponto, contudo, merece destaque: **a apropriação do crédito pressupõe a existência de documento fiscal hábil que comprove a despesa; na ausência de nota fiscal, não há crédito a ser apropriado.** Proprietários que pretendam se beneficiar dessa sistemática precisarão, portanto, revisar a forma de registro das despesas de sua operação — o que tende a se viabilizar de modo mais eficiente sob uma estrutura empresarial do que na concentração de gastos diretamente no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) do proprietário.

Ou seja, a pessoa física enquadrada passa a conviver com duas sistemáticas de tributação sobre a mesma atividade: uma incidente sobre a renda auferida (IRPF) e outra incidente sobre a operação de locação em si, como manifestação de consumo (IBS e CBS).

9. O Antecedente Constitucional: A Súmula Vinculante nº 31 do STF

Até a Reforma Tributária, prevalecia no ordenamento jurídico brasileiro o entendimento de que a locação de bens, por não envolver obrigação de fazer, não configura prestação de serviço. Esse entendimento foi consolidado pelo Supremo Tribunal Federal (STF) no julgamento que deu origem à Súmula Vinculante nº 31, segundo a qual é inconstitucional a incidência do Imposto sobre Serviços (ISS) sobre operações de locação de bens móveis.

A Reforma Tributária alterou de forma significativa esse panorama ao instituir o IBS e a CBS como tributos incidentes sobre operações com bens e serviços em sentido amplo, autorizando a legislação complementar a alcançar determinadas operações que, sob a sistemática constitucional anterior, permaneciam fora do campo de incidência do ISS. Ainda assim, remanesce espaço legítimo para debate acerca da compatibilidade de determinados critérios do novo regime — em especial o critério quantitativo de enquadramento da pessoa física — com os princípios constitucionais da isonomia, da capacidade contributiva e da razoabilidade.

10. A Composição da “Receita Total”: Deduções Previstas em Lei e uma Lacuna Ainda Remanescente

O art. 251 da LC nº 214/2025 utiliza a expressão “receita total com essas operações” para fins de aferição do limite de R\$ 240.000,00, sem especificar, nesse dispositivo específico, todos os critérios de composição desse valor. Ocorre que a própria LC nº 214/2025, em seu art. 255 — que trata da base de cálculo do IBS e da CBS incidentes sobre operações com bens imóveis —, e os respectivos atos regulamentares (art. 364 do Decreto nº 12.955/2026 e da Resolução CGIBS nº 6/2026) já estabelecem, de forma expressa, importantes exclusões aplicáveis ao valor da locação, cessão onerosa ou arrendamento, que devem ser consideradas por proprietários e por este escritório na apuração dos valores relevantes para o regime.



10.1. As exclusões expressamente previstas em lei

LC Nº 214/2025 — ART. 255, § 2º

*“Não serão computados no valor da locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel:
I - o valor dos tributos e dos emolumentos incidentes sobre o bem imóvel; e
II - as despesas de condomínio.”*

O Decreto nº 12.955/2026 e a Resolução CGIBS nº 6/2026 (art. 364, §§ 3º e 4º) mantêm essas duas exclusões e acrescentam uma terceira hipótese, condicionando a aplicação de todas elas à comprovação do efetivo pagamento:

DECRETO Nº 12.955/2026 E RESOLUÇÃO CGIBS Nº 6/2026 — ART. 364, §§ 3º E 4º

“§ 3º Não serão computados na base de cálculo (...) incidente sobre o valor da locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel, quando suportados pelo locatário:

I - o valor dos tributos e dos emolumentos incidentes sobre o bem imóvel;

II - as despesas de condomínio; e

III - o valor devido a título de foro anual e taxa de ocupação.

§ 4º O disposto no § 3º fica condicionado à existência de prova inequívoca do pagamento dos valores a que se refere.”

Em síntese, **ficam excluídos da base de cálculo do IBS e da CBS** — e, por consequência lógica, também não deveriam integrar a “receita total” de que trata o art. 251 para fins de aferição do limite de R\$ 240.000,00 — os seguintes valores, **desde que suportados pelo locatário e comprovado o respectivo pagamento**:

- tributos e emolumentos incidentes sobre o imóvel (como o IPTU e taxas cartorárias correlatas);
- despesas de condomínio;
- valor devido a título de foro anual e taxa de ocupação (hipótese acrescentada pelos atos regulamentares, relevante especialmente para imóveis sujeitos a regime de aforamento/enfiteuse).

10.2. O que não pode ser deduzido: benfeitorias e outras contraprestações do locatário

Em contrapartida, o § 2º do art. 364 dos atos regulamentares estabelece uma vedação expressa que merece igual destaque, por vezes negligenciada pelos proprietários:

DECRETO Nº 12.955/2026 E RESOLUÇÃO CGIBS Nº 6/2026 — ART. 364, § 2º

“Não poderá ser deduzido da base de cálculo o valor de benfeitorias, bem como de quaisquer outras formas de contraprestação, custeadas pelo locatário.”



Ou seja, **quando o locatário arca com o custeio de benfeitorias no imóvel** — como reformas, melhorias estruturais ou outras formas de contraprestação que não se limitem ao pagamento estrito do aluguel —, esses valores não podem ser subtraídos da base de cálculo, ao contrário dos tributos, emolumentos, despesas condominiais e foro/taxa de ocupação. Trata-se de distinção técnica relevante: nem todo valor suportado pelo locatário em benefício do locador é dedutível — apenas as três hipóteses taxativamente previstas no § 3º do art. 364.

10.3. A Definição Legal de Base de Cálculo e o Regime de Apuração (Caixa x Competência)

Diferentemente do que ocorre com a composição da "receita total" para fins do limite de enquadramento do art. 251 — matéria examinada nos itens anteriores —, a legislação definiu de forma expressa, no art. 255 da LC nº 214/2025, quais operações compõem a base de cálculo do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) no âmbito do regime específico de bens imóveis:

LC Nº 214/2025 — ART. 255

"A base de cálculo do IBS e da CBS é o valor:

- I - da operação de alienação do bem imóvel;**
- II - da locação, cessão onerosa ou arrendamento do bem imóvel;**
- III - da cessão ou do ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais sobre bens imóveis;**
- IV - da operação de administração ou intermediação;**
- V - da operação nos serviços de construção civil."**

O Decreto nº 12.955/2026 e a Resolução CGIBS nº 6/2026 reproduzem essa mesma delimitação no art. 364, caput, cada qual disciplinando, respectivamente, a CBS e o IBS.

Além de definir as operações-base, o § 1º do art. 255 esclarece quais valores acessórios devem ser incorporados ao valor da operação para fins de apuração:

LC Nº 214/2025 — ART. 255, § 1º

"O valor da operação de que trata o caput deste artigo inclui:

- I - o valor dos juros e das variações monetárias, em função da taxa de câmbio ou de índice ou coeficiente aplicáveis por disposição legal ou contratual;**
- II - a atualização monetária, nas vendas contratadas com cláusula de atualização monetária do saldo credor do preço, que venham a integrar os valores efetivamente recebidos pela alienação de bem imóvel;**
- III - os valores a que se referem os incisos I a III e VI do § 1º do art. 12 e 13 desta Lei Complementar."**



Note-se que o Decreto nº 12.955/2026 e a Resolução CGIBS nº 6/2026, ao internalizarem essa regra no art. 364, § 1º, III, remetem não ao art. 12, mas ao art. 13, § 1º, incisos I a III e VI, de seus respectivos textos — divergência de numeração entre a LC e os atos regulamentares que, embora não altere a substância da norma, merece atenção na localização do dispositivo correspondente em cada diploma.

Em síntese, para a locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel (inciso II do caput), **a base de cálculo corresponde ao valor da própria operação, acrescido, quando cabível, de juros e variações monetárias contratual ou legalmente pactuados** — regra que se soma, sem prejuízo, às exclusões específicas já examinadas no item 10.1 (tributos, emolumentos, despesas condominiais e foro/taxa de ocupação) e à vedação de dedução de benfeitorias custeadas pelo locatário (item 10.2).

Ainda assim, mesmo com essa delimitação mais precisa do que integra o valor da operação, a legislação continua sem especificar, de modo expresso, se esse valor — e, por consequência, a "receita total" de que trata o art. 251 para fins do limite de R\$ 240.000,00 — deve ser apurado pelo regime de caixa (valores efetivamente recebidos no período) ou pelo regime de competência (valores contratualmente devidos, independentemente do recebimento). Trata-se de definição de elevada relevância prática, uma vez que pode determinar, isoladamente, o enquadramento ou não do contribuinte no regime regular — por exemplo, em casos de inadimplência do locatário, atraso no repasse de valores por administradoras de imóveis, ou contratos com reajustes retroativos.

10.4. Valor de mercado em operações não onerosas ou abaixo do mercado

Merece registro, ainda, a regra dos §§ 7º a 10 do art. 364 dos atos regulamentares, aplicável quando a operação de locação, cessão onerosa, arrendamento ou alienação de bem imóvel for realizada de forma não onerosa ou por valor inferior ao de mercado (hipótese comum, por exemplo, em locações entre partes relacionadas). Nesses casos, a base de cálculo passa a ser o valor de mercado do imóvel, apurado, sucessivamente: (i) pelo valor de operações recentes do próprio fornecedor com partes não relacionadas, em imóveis de características e localização semelhantes; ou, na ausência deste parâmetro, (ii) por percentual aplicado sobre o valor de referência do imóvel disponibilizado no Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter), conforme parâmetros a serem fixados em ato conjunto da Receita Federal do Brasil (RFB) e do Comitê Gestor do Imposto sobre Bens e Serviços (CGIBS).

Até que sobrevenha regulamentação complementar mais detalhada sobre o regime de apuração da receita (item 10.3) ou orientação administrativa consolidada sobre a extensão dessas exclusões ao cômputo do limite de enquadramento do art. 251, recomenda-se que os proprietários mantenham controle documental rigoroso da composição de suas receitas locatícias — inclusive com comprovação de pagamento das despesas repassadas ao locatário —, de modo a permitir reconstituição precisa caso a interpretação venha a ser esclarecida de forma desfavorável.



11. Síntese Técnica e Temas a Acompanhar

A LC nº 214/2025 buscou, com o regime do art. 251, afastar da incidência do IBS e da CBS os pequenos proprietários que apenas administram patrimônio pessoal, ao mesmo tempo em que pretendeu alcançar pessoas físicas que, ainda que não constituídas sob a forma de pessoa jurídica, exploram a atividade imobiliária de maneira organizada e economicamente relevante.

O critério objetivo adotado — receita superior a R\$ 240.000,00 combinada com a locação de mais de três imóveis distintos — oferece segurança jurídica quanto à sua aplicação literal, mas nem sempre reflete, de forma proporcional, a real dimensão econômica da atividade exercida, o que mantém em aberto discussões relevantes de natureza constitucional.

Entre os temas que, na avaliação deste escritório, deverão ocupar a doutrina, a Administração Tributária e, eventualmente, o contencioso administrativo e judicial nos próximos anos, destacam-se:

4. a delimitação precisa do conceito de “imóvel distinto”, especialmente em estruturas registrais não convencionais;
5. o regime de apuração (caixa ou competência) da “receita total” e a extensão das exclusões do art. 255/364 (tributos, condomínio, foro e taxa de ocupação) ao cômputo do limite legal de R\$ 240.000,00;
6. o momento exato de enquadramento superveniente dentro do próprio ano-calendário e sua correta separação entre as hipóteses de locação e de alienação;
7. o regime de apropriação de créditos de IBS e CBS por pessoas físicas enquadradas no regime regular;
8. a compatibilidade do critério quantitativo de enquadramento com os princípios constitucionais da isonomia e da capacidade contributiva, previstos no art. 145, § 1º, da CF/88;
9. a extensão exata da equiparação da locação residencial de curta duração (até 90 dias ininterruptos) aos serviços de hotelaria, especialmente quanto à alíquota efetivamente aplicável;
10. a aplicabilidade, ou não, do redutor social às operações de locação residencial de curta duração equiparadas a hotelaria.

Este material tem finalidade exclusivamente informativa e não substitui a análise individualizada da situação patrimonial e fiscal de cada proprietário. Diante da complexidade e da novidade do tema, recomenda-se que os proprietários de imóveis destinados à locação, cessão onerosa ou arrendamento avaliem, com o apoio de assessoria contábil e tributária especializada, seu enquadramento no regime do art. 251 da LC nº 214/2025 e as medidas de organização documental e fiscal necessárias à adequada apuração do IBS e da CBS.

Artigo elaborado com base na Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, no Decreto nº 12.955, de 29 de abril de 2026, e na Resolução CGIBS nº 6, de 30 de abril de 2026. A matéria encontra-se sujeita a regulamentação complementar superveniente, razão pela qual as conclusões aqui apresentadas devem ser revisitadas à luz de eventuais atos normativos e posicionamentos jurisprudenciais futuros.

