



Reforma Tributária e o Mercado de Aluguéis:

**O que muda para
os locadores**



Índice

1. Um novo capítulo para o mercado imobiliário	3
2. O que é a Reforma Tributária e por que ela muda tudo.....	3
3. CBS e IBS: os novos impostos sobre o aluguel	4
4. Quem vai pagar imposto sobre aluguel a partir de 2026	4
5. As duas regras que definem quem é contribuinte: retrovisor e mensal	5
6. Impactos para diferentes perfis de locadores	6
7. Créditos tributários: o que muda na prática	7
8. Como a reforma afeta o valor dos aluguéis	7
9. O que muda nos contratos de locação e administração	8
10. Como o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) vai funcionar	9
11. Redutor social: proteção para aluguéis residenciais	9
12. O fim da era dos aluguéis “sem imposto”	10
13. Ano de transição: o que esperar de 2026.....	10
14. Principais dúvidas respondidas pelos nossos especialistas.....	11



1. Um novo capítulo para o mercado imobiliário

A reforma tributária inaugura uma das maiores mudanças já vistas no mercado imobiliário, em especial no setor de locação.

A partir de 2026, o aluguel passa a ter novas regras de apuração, declaração e tratamento fiscal. Isso afeta diretamente locadores, imobiliárias e toda a operação de contratos.

Para você que tem imóveis para locação, este guia mostra tudo que a Reforma Tributária muda na sua vida

2. O que é a Reforma Tributária e por que ela muda tudo

O novo modelo substitui tributos atuais (PIS, Cofins, ISS e ICMS) por dois impostos sobre consumo:

- **CBS (Federal);**
- **IBS (Estadual e municipal).**

A grande transformação é que o **aluguel passa a ser tratado como operação tributável**, com regras uniformes, cruzamento de dados e maior exigência de conformidade.



3. CBS e IBS: os novos impostos sobre o aluguel

Com a entrada do IVA dual (CBS + IBS), parte dos locadores passa a ser contribuinte direto, responsável por **informar, declarar e futuramente recolher** o imposto.

2026 será o ano de testes — envio obrigatório das informações, mas sem pagamento ainda. A partir de 2027, a cobrança começa de forma escalonada.

4. Quem vai pagar imposto sobre aluguel a partir de 2026

A regra é objetiva:



Tributados:

- Quem possui 4 ou mais imóveis
- E renda anual acima de R\$ 240 mil em aluguéis



Isentos:

- Até 3 imóveis
- Renda inferior ao limite anual

Essa definição traz mais previsibilidade, mas exige acompanhamento mensal da carteira.



5.

As duas regras que definem quem é contribuinte: retrovisor e mensal

» Regra do Retrovisor

Analisa a receita do ano anterior.

Ex.: quem superar R\$ 240 mil em 2025 será contribuinte em 2026.

» Regra Mensal

Se, em um mês, a receita ultrapassar R\$ 24 mil, o locador **torna-se contribuinte imediatamente.**



6. Impactos para diferentes perfis de locadores



Pequeno locador (isento):

Mantém documentos básicos organizados.



Locador intermediário:

Precisa monitorar limites, atualizar contratos e acompanhar receitas.



Locador profissional:

Com mais imóveis e fluxo relevante, terá rotina mensal de declaração.



Empresas e holdings imobiliárias:

Precisam adaptar sistemas contábeis para crédito tributário.

Resumo rápido

Critério	Regra do Retrovisor	Regra Mensal
Base de cálculo	Receita anual total	Receita mensal
Limite	R\$ 240 mil/ano	R\$ 24 mil/mês
Enquadramento	Ano seguinte inteiro	Apenas nos meses acima do limite
Perfil típico	Locador com renda estável	Locador com picos de receita





Créditos tributários: o que muda na prática

A reforma permite compensar créditos vinculados à atividade de locação — como manutenção, reformas e serviços contratados. Isso incentiva a formalização de despesas e a emissão de notas fiscais.

Fluxos previsíveis e contratos formalizados passam a facilitar o planejamento tributário e a organização do proprietário.



Como a reforma afeta o valor dos aluguéis

Com a entrada da tributação, o custo total pode mudar — de forma diferente entre pessoa física e jurídica.

Locadores PJ tendem a equilibrar mais facilmente a carga tributária via créditos.

Já PFs podem ter variações maiores no cálculo.

Por isso, a precificação técnica ganha importância: analisar custos, riscos e fluxo de pagamento se torna parte do processo.



9. O que muda nos contratos de locação e administração

Os contratos passam a incluir:

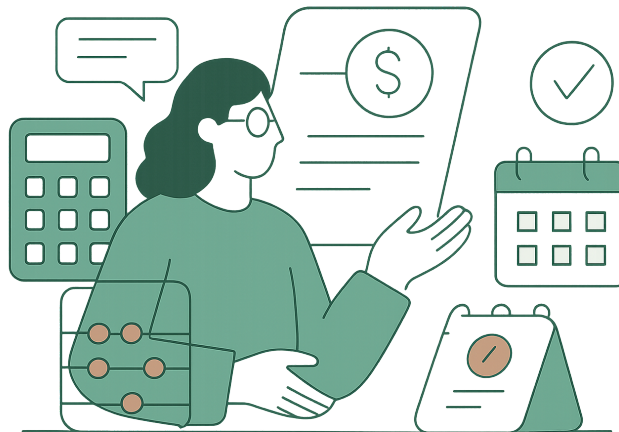
Valor líquido
+ tributo
correspondente

**Repasse do
CBS/IBS**
(quando aplicável)

**Autorização do
locador** para
declaração e
pagamento

Com contratos mais completos e formais, a rotina fica menos sujeita a erros e inconsistências fiscais.

O novo imposto será calculado com base na data do pagamento, e não na emissão de nota fiscal — um modelo semelhante ao usado no Imposto de Renda. Casos de aluguéis adiantados ou tratados como garantias locatícias exigirão atenção, pois podem gerar distorções tributárias se não forem corretamente registrados — como o pagamento de diferentes meses será concentrado em um único mês, este mês específico poderá disparar o gatilho para pagamento de imposto mensal.



10. Como o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) vai funcionar

O CIB cria um número único para cada imóvel — como um “CPF do imóvel”.

Isso permite:

Rastrear a movimentação tributária

Reduzir fraudes

Cruzar dados em tempo real

11. Redutor social: proteção para aluguéis residenciais

O **redutor social** diminui a base mensal do imposto em R\$ 600 para imóveis estritamente residenciais.

Isso ajuda a equilibrar a tributação e proteger contratos mais acessíveis.

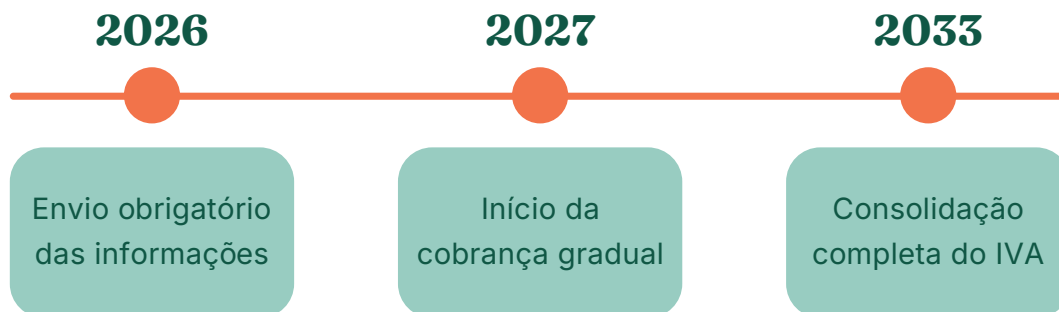


12. O fim da era dos aluguéis “sem imposto”

Com cruzamento automático de Pix, bancos e declaração do CIB, além da implementação do Cadastro Imobiliário Brasileiro, acordos informais tornam-se inviáveis.

Transparência e formalização passam a ser requisitos do mercado.

13. Ano de transição: o que esperar de 2026



Quem não enviar informações dentro do prazo poderá ser notificado e multado, mesmo sem pagamento do imposto.



14.

Principais dúvidas respondidas pelos nossos especialistas

- 1. Tenho três imóveis alugados. Serei tributado?**
Não. Apenas acima de quatro imóveis e R\$ 240 mil anuais.
- 2. E se eu receber aluguel adiantado?**
O imposto segue o pagamento. Atenção ao registro.
- 3. Pessoas jurídicas têm vantagens?**
Sim — créditos tributários reduzem a carga final.
- 4. Como o inquilino será afetado?**
O CBS/IBS pode ser repassado, desde que esteja claro no contrato.

Ainda há muitos pontos em aberto, afirmam os especialistas.

A tributação final dependerá de regulamentações ainda a serem feitas. A recomendação é procurar um especialista para entender o seu caso particular.

Para acompanhar de perto as **mudanças da reforma tributária no mercado imobiliário**, acesse:

[Clique aqui](#)

E para continuar recebendo análises, atualizações e insights direto no seu e-mail, **assine a newsletter**:

[Clique aqui](#)





Fale com a sua imobiliária sobre as garantias de aluguel da Loft.

Mais segurança, agilidade e menos dor de cabeça na locação para você.



Com mais de 8 anos no mercado

a Loft/ Fiança Aluguel é a número 1 do Brasil, oferecendo mais agilidade e segurança para o proprietário.

- ✓ **Aluguel garantido**
mesmo se o inquilino atrasar
- ✓ **Locação fácil:**
contratação rápida e 100% digital, sem fiador e sem caução
- ✓ **Inquilino ideal:**
sem dor de cabeça com a análise de crédito confiável
- ✓ **Gestão de despejos especializada**
com suporte jurídico completo

Conheça [aqui](#) mais da Loft/ Fiança Aluguel





Uma garantia inovadora

que supera as limitações da caução e do Título de Capitalização. Criada em parceria com B3, Warren, Tesouro Nacional e Banco Central, ela combina rentabilidade, segurança e flexibilidade.

+ **Segurança para o proprietário:**

A garantia de aluguel é registrada na B3 e certificada pelo Banco Central, garantindo mais segurança e tranquilidade em casos de inadimplência e danos ao imóvel.

+ **Rendimento para o inquilino:**

O valor é investido em títulos de Tesouro Nacional com rendimento historicamente superior à poupança.

+ **Flexível:**

Resgate parcial sem multa a qualquer momento do contrato.

✓ **Locação fácil:**

Contratação rápida e 100% digital, seguro e sem burocracia

✓ **Gestão de despejos**

com suporte de escritórios jurídicos especializados

Conheça [aqui](#) mais da Loft/ Garantia Investe



loft