

PORTOFINO

Multi Family Office



WEALTH PLANNING

Reforma Tributária do Consumo - Atualizações e possíveis providências para contratos de aluguel

No final de 2024, a primeira parte da regulamentação da Reforma Tributária do Consumo (PLP 68 de 2024) foi aprovada pelo Senado Federal e pela Câmara dos Deputados.

Na semana passada, o Presidente Luiz Inácio Lula da Silva sancionou o projeto, com alguns vetos. Após a sanção, a nova Lei Complementar de nº 214 foi publicada em 16 de janeiro (LC 214/2025).

Para o mercado financeiro o veto mais relevante se refere aos fundos de investimento que, a depender da análise do Congresso Nacional, poderão ser mantidos como contribuintes da Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS). Ainda há dúvidas sobre quais fundos estarão sujeitos aos novos impostos, em especial FII's e FIAGROS.

Os vetos realizados pelo Presidente devem ser analisados em até 30 dias, em sessão conjunta dos senadores e deputados, e podem ser “derrubados” (parcial ou integralmente) por decisão da maioria absoluta (ou seja, 257 votos de deputados e 41 votos de senadores).

+ 30 dias

Apreciação dos vetos pelo Congresso Nacional

25/04/2024

Apresentação
do PLP 68/2024.

26/12/2024

Texto final do
PLP 68/2024
aprovado.

16/01/2025

Sanção
Presidencial
com vetos.
LC 214/2025

As alíquotas de referência de IBS e CBS serão fixadas por resolução do Senado Federal. A futura regulamentação também incluirá uma “trava”, uma alíquota máxima combinada, que será a soma dos percentuais do IBS e da CBS. Atualmente, estima-se que essa “trava” de IBS e CBS será de **27%**.

A maior parte das novas regras entra em vigor em 1º de janeiro de 2026, ano em que haverá um “teste” da incidência do IBS e da CBS, com alíquota total de 1%, para que as alíquotas de referência sejam definidas.

Haverá um período de transição gradual de 2027 a 2032 e a partir de 2033 as novas regras estarão totalmente em vigor, com os antigos impostos totalmente extintos.

ATIVIDADE IMOBILIÁRIA – NOVAS REGRAS

Em breve resumo, a atividade de **vender, alugar ou arrendar imóveis** realizada por **pessoas físicas e jurídicas** será tributada pela CBS e pelo IBS.

Partindo do regime regular e da alíquota máxima combinada – a ser definida – a LC 214/2025 criou **um regime específico de alíquotas reduzidas**, aplicável a operações com bens imóveis, por pessoas físicas e jurídicas.

- **Locação:** redução de 70% da alíquota máxima combinada de IBS e CBS.
- **Venda de imóveis ou cessão de direitos reais:** redução de 50% na alíquota máxima combinada de IBS e CBS.

Considerando a estimativa atual de 27%, teríamos as seguintes alíquotas efetivas:

| Locação | Venda ou cessão de direitos |
|---------|-----------------------------|
| 8,1% | 13,5% |

A base de cálculo será o valor da venda e o valor da locação, com alguns ajustes previstos em lei e valores a serem descontados, tais como as despesas condomínio, por exemplo, no caso de aluguéis recebidos.

A incidência e cobrança de IBS e CBS é paralela ao recolhimento de Imposto de Renda de Pessoa Física (IRPF), de Imposto de Renda de Pessoa Jurídica (IRPJ) e de Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL).

Para **as pessoas físicas**, é importante notar que a CBS e o IBS serão devidos somente se **a receita de aluguel for superior a R\$ 240.000 por ano**. Para a compra e venda de imóveis, há diversos requisitos a serem considerados, mas o principal é a referência de mais de 3 imóveis vendidos em um ano.

De uma forma geral, o objetivo do texto aprovado na reforma é **tributar atividades imobiliárias de pessoas físicas que se assemelham a práticas empresariais**. Por consequência, essas pessoas físicas, que antes estavam sujeitas apenas ao IRPF, passarão a ter uma carga tributária maior sobre aluguéis e ganhos de capital na venda de imóveis.

Para as pessoas jurídicas, a incidência de PIS e COFINS será substituída pelo IBS e CBS e estima-se que também haverá um aumento na carga tributária total, mesmo com a possibilidade de apropriação de créditos.

LOCAÇÕES POR PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS

REGIME DE TRANSIÇÃO E ASPECTOS CONTRATUAIS RELEVANTES

Além do regime de alíquotas reduzidas para a atividade imobiliária, a lei prevê **um regime de transição opcional** para os contratos de locações, cessão onerosa ou arrendamento celebrados até a publicação da lei. Nesse regime, o IBS e a CBS combinados serão de 3,65% sobre a receita bruta recebida.

Essa alíquota está expressamente definida na LC 214/2025, **disponível para pessoas físicas e jurídicas**. Sua possível aplicação depende da finalidade do contrato celebrado e de alguns elementos formais:

TIPO 01: Contratos com finalidade NÃO residencial.

- 1) Existência de um contrato assinado até 16/01/25, data de publicação da lei. A comprovação da data de assinatura será por firma reconhecida ou assinatura eletrônica qualificada (gerada a partir de um certificado digital, que utiliza o processo de certificação ICP-Brasil).
- 2) O contrato deve ter prazo determinado.
- 3) Deve ser registrado em Cartório de Registro de Imóveis ou em Registro de Títulos e Documentos até 31/12/2025.

SUGESTÃO PMFO:

Sugerimos às famílias que avaliem junto aos seus advogados tributaristas se faz sentido registrar em cartório os contratos já existentes, que atendem aos demais requisitos da lei, para que o contribuinte mantenha essa opção de tratamento fiscal disponível para quando as novas regras entrarem em vigor. De acordo com a lei esse registro deve ser feito até 31 de dezembro de 2025. Para os contratos com finalidade não residencial, a opção por esse regime de tributação de 3,65%, se escolhida, será aplicada até o fim do prazo original do contrato.

TIPO 02: Contratos com finalidade residencial.

- 1) Existência de um contrato assinado até 16/01/25, data de publicação da lei. A comprovação da data de assinatura será por firma reconhecida ou assinatura eletrônica qualificada ou pela comprovação de pagamento “em dia” do primeiro mês de locação do contrato.
- 2) O contrato deve ter prazo determinado.

Para os contratos residenciais, não há exigência legal de registro em cartório para que o contribuinte possa optar pelo regime de 3,65%. Se escolhido o regime, a utilização será até o prazo original do contrato ou até 31 de dezembro de 2028, o que ocorrer primeiro. Em outras palavras, para os contratos residenciais, o uso desse regime opcional de 3,65% de IBS e CBS está limitado a data máxima de 31/12/2028.

SUGESTÃO PMFO:

Sugerimos às famílias que avaliem junto aos seus advogados tributaristas os impactos da LC 214/2025 aos contratos e atividades imobiliárias realizadas pela família ou por empresas da família.

A Reforma Tributária do Consumo impactará todos os setores econômicos, incluindo serviços financeiros, setor imobiliário, indústrias, comércio etc. Estamos acompanhando o assunto para orientar as famílias nos principais temas relacionados à pessoa física, ao patrimônio e aos investimentos financeiros. Novas atualizações serão enviadas em breve em comunicados futuros, especialmente após a definição dos parlamentares sobre os vetos e sobre a incidência de CBS e IBS sobre certos fundos de investimento.

A Portofino Gestão de Recursos Ltda. não fornece opiniões jurídicas, sendo que esse material não constitui aconselhamento legal de qualquer natureza. As informações aqui contidas são apresentadas a título informativo. Os impactos jurídicos e fiscais de novas leis e regras devem ser avaliados pelo advogado tributarista e/ou contador do cliente, que será o único responsável pelas orientações e recomendações apresentadas.



PORTOFINO

Multi Family Office



Acesse aqui, conteúdos exclusivos produzidos por nossa equipe.

